



# **UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

## **FACULTAD DE DERECHO**

### **ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE DERECHO**

El Sistema Nacional de transferencia de bienes inmuebles y los efectos  
jurídicos que genera en la preferencia registral, Lima 2018

**TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:**

Abogada

**AUTORA:**

Br. Sánchez Núñez, Nelly Paola (ORCID: 0000-0003-0779-9874)

**ASESORES:**

Mg. Luca, Aceto (ORCID: 0000-0001-8554-6907)

Dr. Ludeña González, Gerardo F. (ORCID: 0000-0002-8475-3557)

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:**

Derecho de Familia, Derechos Reales, Contratos, Responsabilidad Civil Contractual y  
Extracontractual y Resolución de Conflictos

**LIMA – PERÚ**

**2019**

### **Dedicatoria**

El presente trabajo de investigación, presentado como Tesis para obtener el título profesional de abogada, se lo dedico a Dios, por ser mi guía eterna y mi fortaleza espiritual; a mis padres y familia, por su amor, apoyo constante, dedicación, y esmero por realizarme como una profesional con liderazgo ético. Así también, a todas las personas que me apoyaron para la obtención de este logro.

### **Agradecimiento**

Quiero comenzar agradeciendo nuevamente a Dios, por ser el amor incondicional más grande mi vida, a mis padres, quienes confían en mi preparación y alientan mi esfuerzo, al Dr. Luca Aceto, por su enseñanza y guía durante el desarrollo de la presente Tesis, a la Universidad Cesar Vallejo, por permitir y brindar una educación de calidad a sus estudiantes; y a todos los catedráticos y profesionales en Derecho, quienes hicieron posible la investigación y la obtención de este logro.

## **Página del Jurado**

## **Declaratoria de Autenticidad**

Yo, Sánchez Núñez Nelly Paola, estudiante de la Escuela Profesional de Derecho de la Universidad Cesar Vallejo, sede Lima – Norte, con la presente investigación titulada "El Sistema Nacional de transferencia de bienes inmuebles y los efectos jurídicos que genera en la preferencia registral, Lima 2018", para la obtención del título profesional de abogada.

Por lo tanto, declaro lo siguiente:

He mencionado todas las fuentes empleadas en la presente tesis, identificando correctamente toda cita textual o de paráfrasis proveniente de otras fuentes, de acuerdo con lo establecido por las normas de elaboración de tesis, de acuerdo a las normas del APA

No he utilizado ninguna otra fuente distinta de aquellas expresamente señaladas en este trabajo.

Este trabajo de investigación no ha sido previamente presentado completa ni parcialmente para la obtención de otro grado académico o título profesional.

Soy consciente de que mi trabajo puede ser revisado en búsqueda de plagios.

De encontrar uso de material intelectual ajeno sin el debido reconocimiento de su fuente o autor, me someto a las sanciones que determinan el procedimiento disciplinario.

Lima 11 de noviembre de 2019



NELLY PAOLA SANCHEZ NUÑEZ  
75851908

## Índice

	Pág
Carátula.....	i
Dedicatoria.....	ii
Agradecimiento .....	iii
Pagina del jurado .....	iv
Declaratoria de autenticidad... ..	v
Índice .....	vi
RESUMEN .....	vii
ABSTRACT... ..	viii
I. INTRODUCCIÓN .....	01
II. MÉTODO .....	13
2.1. Tipo y diseño de investigación.....	13
2.2. Escenario de estudio... ..	14
2.3. Participantes.....	14
2.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	16
2.5. Procedimiento.....	17
2.6. Método de análisis de información... ..	17
2.7. Aspectos éticos... ..	18
III. RESULTADOS... ..	19
IV. DISCUSIÓN.....	25
V. CONCLUSIONES .....	30
VI. RECOMENDACIONES .....	31
REFERENCIAS .....	32
ANEXOS.....	36
Anexo 1: Matriz de Consistencia.....	36
Anexo 2: Validación de instrumentos.....	39
Anexo 3: Instrumentos de recolección de datos.....	45

## RESUMEN

La presente investigación tiene como objetivo general el analizar los efectos jurídicos que genera el Sistema Nacional de transferencia de bienes inmuebles en la preferencia registral, debido a que, el artículo 949° del Código Civil, señala que, para adquirir la propiedad de un bien inmueble, basta con el solo consenso entre las partes. Sin embargo, si este bien es transferido a otras personas, el Estado otorgara preferencia a quien haya inscrito primero su derecho de propiedad. Es por ello, que la presente investigación analizara ambas categorías, con la finalidad de generar mayores conocimientos y establecer propuestas para la mejora de nuestro sistema en el ámbito registral, logrando así, la modificación del artículo en mención.

La investigación desarrollada presenta una metodología de tipo básica, con un nivel descriptivo, enfoque cualitativo y un diseño interpretativo a través de la teoría fundamentada. Asimismo, se entrevistaron a jueces especializados en materia Civil del Poder Judicial de Los Olivos y registradores públicos de Lima, utilizándose como instrumentos para la recolección de datos, la Guía de Entrevista y Guía de Análisis de Fuente Documental. Por lo que, se obtuvo como resultado, que el Sistema Nacional de transferencia de bienes inmuebles genera efectos negativos en la preferencia registral, con ello, se llegó a la conclusión de que nuestro país necesita un Sistema de transferencia de bienes inmuebles registrados y no registrados, pues, solo con la publicidad del derecho de propiedad en el registro, se garantiza la oponibilidad ante terceros, evitando así, las dobles ventas o estafas, ya que, estos bienes cuentan con un registro, en tanto, se exija solo el consenso entre las partes, así como, su inmediata autenticidad, para aquellos bienes que no cuentan con un catastro, es decir, para los bienes no registrados. Para ello, es necesario que el estado adopte las medidas adecuadas a fin de solucionar de forma inmediata las falencias y vacíos catastrales, notariales y registrales.

**Palabras claves:** *Transferencia, propiedad, declarativo, constitutivo, preferencia.*

## ABSTRACT

The general objective of this investigation is to analyze the legal effects generated by the National System of transfer of real estate in the registry preference, due to the fact that article 949° of the Civil Code indicates that, in order to acquire the property of a real estate, it is enough with the only consensus between the parties. However, if this property is transferred to other persons, the State will grant preference to those who have first registered their property rights. It is for that reason, that the present investigation analyzed both categories, with the purpose of generating greater knowledge and establishing proposals for the improvement of our system in the registry scope, achieving this way, the modification of the article in mention.

The research developed presents a basic type of methodology, with a descriptive level, a qualitative approach and an interpretative design through grounded theory. Likewise, judges specialized in Civil matters from the Judicial Branch of Los Olivos and public registrars from Lima were interviewed, using the Interview Guide and Documentary Source Analysis Guide as instruments for data collection. As a result, the National Real Estate Transfer System generates negative effects in the registry preference, which led to the conclusion that our country needs a System for the transfer of registered and unregistered real estate, therefore, only with the publicity of the property right in the registry, it is guaranteed the opposability before third parties, avoiding this way, the double sales or swindles, since, these goods count on a registry, in so far as, only the consensus between the parts is demanded, as well as, its immediate authenticity, for those goods that do not count on a cadastre, reason why they will be the goods not registered. For this, it is necessary that the state adopts the adequate measures in order to solve immediately the cadastral, notarial and registry deficiencies and voids.

**Keywords:** *Transfer, ownership, declarative, constitutive, preference*



## I. INTRODUCCIÓN

Respecto a la **aproximación temática** a nivel internacional, cabe mencionar que una de las bases fundamentales para el crecimiento económico de un país está basado en la seguridad jurídica de las transacciones inmobiliarias, tal y como lo señala la Institución Internacional del Programa de las Naciones Unidas. Es por ello, que en la actualidad existe un problema alarmante en cuanto a los sistemas de transferencia de propiedad a nivel mundial, pues según lo señalado por el Centro Internacional de Derecho Registral, los países que brindan mayor seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias son los que cuentan con un Sistema Constitutivo, encontrándose dentro de ellos, a los países de Alemania, Brasil, y España.

Sin embargo, la grave problemática a nivel nacional, se debe a que, en nuestro país, ostentamos un Sistema Declarativo, el cual, establece en el artículo 949° del Código Civil, que la transferencia de propiedad inmobiliaria se da a través del consenso; empero, ante la existencia de una doble venta se le otorga la propiedad a quien haya inscrito primero el bien, lo cual resulta errado, pues nuestro sistema no es uno Constitutivo, sino Declarativo. De este modo, si el Estado decidió garantizar las transacciones inmobiliarias a través del registro, de igual forma estuvo obligado a realizar una correcta aplicación legislativa, pues de acuerdo a las estadísticas del INEI 2018, en el Perú existen 662,799 inmuebles inscritos, mientras que, solo el 55.6% presenta título de propiedad, ya que, de acuerdo a las resoluciones del Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial, el 03% de 18276 municipalidades distritales cuentan con un crecimiento catastral, por tanto, se advierte que más del 50% de los bienes inmuebles no se encuentran registrados. Lo cual, nos da a comprender que dicha dualidad no ha garantizado una solución efectiva.

Por lo tanto, la existencia de un sistema dual, que permite la consensualidad, empero otorga preferencia a través de la inscripción, ha traído consecuencias como la pérdida del derecho de propiedad del primer adquiriente que de buena fe y en base al consenso, no inscribió su bien, y fue desprotegido por la justicia peruana, pese a que, aún contamos con un Sistema consensual; generando con ello, cuantiosa carga procesal ante la recuperación del bien por parte de este, ya que, según las estadísticas presentadas por el Poder Judicial de Lima, en el año 2003, de un total de 1,182 demandas 594 de estas, eran por pretensiones de mejor derecho de propiedad, nulidad de acto jurídico, prescripción adquisitiva de dominio y otros. Además, de otras consecuencias, como la inseguridad jurídica, dobles ventas,

falsificación de documentos y la falta de uniformidad en las sentencias judiciales.

Asimismo, en cuanto a los **trabajos previos** es sustancial identificar y describir **antecedentes** consistentes en tesis anteriores y artículos tanto a nivel internacional como nacional elaboradas por diversos autores, para complementar así los objetivos planteados en la presente investigación. Es por ello, que en relación al **ámbito Internacional**, la investigación de Molina Alvarado (2012) de la Universidad del Norte de Bogotá, en su tesis para obtener su título profesional de Magister en Derecho "*Problemas de tradición en la compra venta de bienes inmuebles*", presenta como objetivo el determinar el alcance del derecho inmobiliario registral detallado. Por lo que, se empleó un enfoque cualitativo de tipo descriptivo, llegando a establecer como una de sus conclusiones que la eficacia para un sistema registral correcto, depende de la capacidad registral en todo el territorio Colombiano; para lo cual, es necesario una supervisión constante en los presupuestos y recursos que son otorgados a nuestros representantes para un sistema catastral y urbanamente adecuado; logrando con ello, profesionales dispuestos a la mejora continua del sistema registral, tales como los registradores, notarios, abogados y legisladores, pues de lo contrario si no existe un sistema registral, existirá inseguridad jurídica en el tráfico inmobiliario.

Del mismo modo, Arguedas Espinoza y Piedra Alegría (2014) de la Universidad Nacional de Costa Rica, en su tesis "*La nueva perspectiva registral de la propiedad inmueble, a partir del Sistema de Información del Registro Inmobiliario*", presenta como objetivo el analizar los cambios de la realización e implementación del Sistema del Registro Inmobiliario, asimismo, si bien la tesis citada no menciona la metodología de su estudio, de lo analizado se evidencia un enfoque cualitativo, no experimental de tipo descriptivo. Asimismo, a través de su investigación concluyo, que en los casos donde existan varios propietarios que exigen la titularidad sobre un mismo bien inmueble, se prioriza a quien primero lo haya inscrito, pues el primero en extender un asiento registral e inscribir su propiedad, será preferido, sin importar si existe otro titular que ostenta un título de fecha anterior, o se encuentre poseyendo el bien, lo cual es lógico, cuando se exige la constitución en las transferencias de propiedad.

Finalmente, Rodríguez Urbano y Berríos Ortiz (2014) del país de Puerto Rico, a través de su revista jurídica indexada nominada "*Revista de Derecho Puertorriqueño*" mencionan mediante su conclusión que la preferencia de un tercero, se da en base a la confianza que este tuvo, en la información brindada por el Estado a través de los registros,

para realizar así los actos de transacción de compra y venta de bienes inmuebles, precisamente a esto se le llama seguridad jurídica dinámica, pues se presenta la defensa de un derecho que se adquirió en base a la confianza de la información que los registros pública.

En referencia a estudios previos que se realizaron a **nivel nacional**, Enrique Mendoza Vásquez (2016) de la Universidad Privada Ricardo Palma, a través de su tesis para obtener el título de abogado, *“Defensa de la propiedad frente al fraude inmobiliario, a propósito de los fundamentos de inconstitucionalidad del principio de fe pública registral”*, presenta como objetivo el determinar si efectivamente la modificación del artículo 2014 del Código Civil puede combatir al fraude inmobiliario. Presentando como base metodológica una investigación cualitativa de nivel descriptivo; y respecto a las conclusiones dadas, señala que, ante casos de doble venta, debería ser el Estado, quien asuma la responsabilidad de tales hechos, y no perjudicar al adquirente consensual, para garantizar los derechos del tercero registral, ya que, no contamos con un Sistema Constitutivo, con mayor razón, si tenemos en cuenta que hasta la actualidad los órganos estatales que nos representan no han solucionado las falencias catastrales ni mucho menos las incongruencias legales de nuestro país.

Aunando en el tema, López Gamarra (2017) de la Universidad Andina del Cusco, a través de su tesis *“El Sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Perú y la seguridad jurídica”*, presenta como objetivo el determinar de qué manera el Sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Perú influye en la seguridad jurídica del comprador. Es así, como el autor en su investigación aplico el enfoque cualitativo de tipo dogmático descriptivo. Del mismo modo, el autor concluyo que mediante el contenido de la legislación establecida en nuestro Código Civil a través del artículo 949° no se podrá oponer el bien ante terceros, pues este tipo de sistema no presenta la publicidad de la adquisición o nuevo derecho sobre el bien adquirido, lo cual resulta perjudicial, ante la perturbación de terceros que, aun teniendo conocimiento de ello, toman provecho a través de la inscripción.

Por último, Escajadillo Francisco (2017) de la Universidad San Martín de Porres presenta su artículo de investigación nominada *“Sacrilegio del derecho de propiedad Fe pública registral y falsificación de documentos”*, en el cual concluye que el registro otorga para quien aparece como propietario en sus asientos, una legitimación o reconocimiento de sus derechos sobre el bien, de modo que, al tercero que actuó de buena fe, onerosa y diligentemente al inscribir de su derecho de propiedad en los Registros Públicos, será preferido, sin importar, si en la realidad existan otros factores u otro titular.

Por otro lado, cabe mencionar la importancia de un **marco teórico** que nos permita profundizar y analizar la presente investigación a través de conceptualizaciones respecto a cada una de las categorías y de las subcategorías del presente estudio.

Es por ello, al hablar de nuestra primera categoría, es decir, del **Sistema Nacional de transferencia de bien inmueble**, debemos referirnos primeramente al derecho de propiedad, pues es precisamente este derecho constitucional, fundamental y humano lo que se transfiere entre las partes.

La **propiedad** constituye un derecho importante y fundamental para cada individuo, ya que, según nuestra Constitución y Código Civil, esta es la facultad de utilizar, disfrutar, disponer o perseguir su titularidad con el fin de recuperar un bien.

El derecho de propiedad brinda algunas facultades propias para su reconocimiento y defensa, tales como el poder de usar el bien, ya sea sirviéndose de este, o viviendo en el bien inmueble. Asimismo, este derecho permite disfrutar de los provechos, productos y frutos a su propietario, así como otorga la defensa de su disposición, ya sea permitiéndole vender, destruir, hipotecar o disponer del bien inmueble; y, por último, permite perseguir el bien ante la pérdida injusta, de quien se hace llamar propietario, pero no lo es, garantizando así su defensa y exigibilidad social (Avendaño, 2003, pp. 187-188).

Ahora bien si este derecho es tan importante, y además es actualmente reconocido en nuestra Constitución, en los tratados internacionales y como un derecho humano, la pregunta es ¿Por qué puede ser arrebatado tan fácilmente, a tal punto de brindarle total desprotección a aquel que según nuestra legislación era propietario y dejó de serlo, por causas ajenas a este?, ya que, el propietario perjudicado, pudo haber actuado cumpliendo las normas propias de transferencia de bienes inmuebles señaladas en el Código Civil, al consensar la adquisición del bien y al pagar un precio, por lo que es razonable y justo recibir a cambio el título de propiedad del bien, sin la necesidad de inscribirlo, y sin embargo, en muchos casos termina perdiendo su propiedad, precisamente por no constituir el bien inmueble, pese a que no contamos con un Sistema de transferencia Constitutivo.

[...] Por el principio de inviolabilidad de propiedad no se da referencia su superioridad ni exclusividad sobre otros derechos, si no que manifiesta la importancia de su contenido supra legal e internacional para que no se vea vulnerado, dañado, o desconocido por ningún Estado (Sconda, 2013, p.75).

Es así que, siguiendo con la investigación, cabe mencionar los Sistemas de transferencia de propiedad que directa e indirectamente acoge nuestro país. El primero, es acogido directamente por nuestro Estado a través de sus leyes y pertenece al Sistema de unidad de contrato, en el cual se encuentra el Sistema declarativo o consensual, y el segundo, es el Sistema de separación de contratos, en el cual se halla el Sistema Constitutivo, que es el Sistema al que indirectamente se acoge nuestro Estado.

[...] A lo largo de la historia se han creado dos Sistemas para transferir la propiedad de bienes inmuebles, el Sistema de unidad de contrato y el de separación de contratos, en el primero de ellos, se realiza la transferencia a través de un acuerdo entre las partes, mientras que en el segundo, se exigen dos contratos, uno en base al consenso, y otro a través de la transferencia real de propiedad. Es así como, de acuerdo al artículo 949° del Código Civil se establece la transferencia a través del consenso, empero en la realidad y practica se establece uno de separación de contratos, ya que, en otras normas del mismo cuerpo legal, como son el artículo 1135° y 2022° del Código Civil, se establece que ante la pluralidad de acreedores se le otorgara preferencia a aquel que inscribió primero su bien en los Registros Públicos, lo cual resulta errado, pues solo debería transferirse la propiedad a través de una de estas figuras jurídicas, del consenso o de la inscripción en los registros, y asumiendo que optamos por el Sistema Declarativo, el acuerdo entre las partes bastaría para proteger y garantizar dicho derecho de propiedad (Escobar, 1925, pp. 77-87).

En cuanto al **Sistema Declarativo**, también llamado consensual o francés, que justamente es acogido por nuestra legislación, se encuentra inmerso dentro del Sistema de unidad de contrato, en el cual como su mismo nombre lo indica, dentro del contrato entre las partes, se consensa y entrega la propiedad en un solo momento. Es así, que en base a este Sistema se encuentra, el Sistema italiano, venezolano, mexicano y francés. Así lo vemos en la tipificación del artículo 949° del Código Civil Peruano donde se señala: “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario” (C.C.P, 1948), siendo que el respaldo a este Sistema se ha venido estableciendo desde años anteriores a través de los cuerpos legales en materia civil, que tipificaban la transferencia de propiedad.

[...] El Sistema de transferencia Declarativo que hemos adoptado pertenece al Código Francés de 1804, siendo que la tipificación y aplicación de este tipo de transferencia se estableció a partir de 1852, con el Código Civil que se instauró en nuestro país en dicho año.

Es así que, al traer gran parte de la legislación francesa a nuestras normas jurídicas civiles, se estableció la transferencia inmobiliaria a través del acuerdo entre las partes, según lo señalado en el artículo 949° del Código Civil Peruano. Sin embargo, en el año 1888, al establecerse algunas normas registrales, se terminó cambiando el sentido francés de nuestro sistema de transferencia, pues con el Registro de Propiedad de Bienes Inmuebles, se trajo como resultado la existencia de normas de carácter registral en las transferencias inmobiliarias, lo cual ha generado un sistema dualista que produce inseguridad jurídica en el tráfico inmobiliario (López, 2017, p. 29).

Al celebrarse un contrato de compra venta de bien inmueble entre dos partes, una llamada vendedora, y otra compradora, se considera propietario sobre el bien, desde el momento en el que ambas partes consensan o acuerdan su transferencia, por lo que, al término de esta negociación, se presenta una obligación por parte de quien vende el bien y con ello un derecho de propiedad exigible por parte de la otra. Este es el Sistema de transferencia Declarativo (Osterling y Castillo, 2000, p. 150).

Por otro lado, se presenta el otro Sistema de transferencia de propiedad de bienes inmuebles, el Sistema Constitutivo, que se encuentra inmerso dentro del Sistema de separación de contratos inspirado en el Sistema alemán, suizo y australiano; y que abarca la obligatoriedad de la inscripción para la transferencia de propiedad. En base al **Sistema registral Constitutivo**, se menciona que "Se apoya en la teoría del título y modo, pero en este, no sería suficiente, sino que tendría que existir un modo, que ya no sería la traditio, sino la inscripción en el registro" (Betti Emilio, s.f, p.12). Asimismo, Sotelo (2014) a través de su revista jurídica indexada "*UNED Law Review*" menciona que: "El registro es una institución pública cuyo objeto es la publicidad a través de la inscripción de actos de dominio y derechos reales sobre bienes inmuebles, confiriendo seguridad jurídica al tráfico inmobiliario y posibilitando que terceros tengan conocimientos del bien" (p. 629).

[...] Desde un punto de vista económico, existe un debate entre estos dos Sistemas para establecerse cuál sería el mejor, pues de acuerdo al Sistema Declarativo, este se estableció con la finalidad de lograr mayor agilidad en las transacciones económicas, y con esto mayor crecimiento, eliminando gastos en tramites inscriptivos, pero esto, sin embargo, al ver los resultados muchas veces se termina perdiendo la propiedad, ya sea a través de procesos judiciales, lo cual es costoso, tedioso y complicado (Bullard, 2003, p. 156).

De lo mencionado precedentemente, se tiene una solución mucho más eficaz, ante dicha problemática, pudiendo establecerse un sistema para bienes inmuebles registrables (inmuebles) y no registrables (muebles), siendo para el primero de ellos, la división entre bienes registrados (los que cuentan con un catastro y por tanto se encuentran inscritos) y los no registrados (los que no cuentan con una identificación catastral por no tener un asiento registral u origen registral, ni catastro alguno), es así, que para dichos bienes registrados, se requiera un sistema constitutivo, mientras que para los bienes no registrados un sistema netamente consensual. (Avendaño, 2014, p. 18)

Por otro lado, en cuanto a la **segunda categoría** de la presente investigación, esta comprende la **preferencia registral**, pues se presenta como una solución a la problemática de nuestro Sistema declarativo, cuando varios supuestos propietarios exigen la titularidad sobre un mismo bien, siendo que el Código Civil a través del artículo 1135° señala el siguiente orden de preferencia: “1. Al acreedor de buena fe, cuyo título ha sido primeramente inscrito. 2. Al acreedor de buena fe, cuyo título sea de fecha anterior. 3. Al acreedor de buena fe cuyo título conste de documento de fecha cierta más antigua”. Asimismo, se regula en el artículo 2017° el principio de impenetrabilidad donde se indica “No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior” (C.C.P; 1984). Por otro lado, respecto a la prioridad registral a nivel internacional nos habla el autor Bell y Parchomovsky (2016) del con su revista Jurídica Indexada “*Columbia Law Review*”, nos mencionan que: “Los registros y la información que contienen son, de hecho, las fuerzas formativas que conforman el mundo de la propiedad, y ningún relato teórico de la institución de la propiedad puede estar completo sin ellos” (p. 237). En el Sistema Constitutivo no se acepta el establecimiento o presentación de un acto o derecho si no se encuentra inscrito; solo con su inscripción nacerá como existencia legal de su reconociendo y legitimación (Mendoza, 2016, p. 35).

Asimismo, otro principio clave, por el cual se respalda la preferencia del Sistema registral ante varios supuestos propietarios, que exigen tener la titularidad sobre un mismo bien, es el principio de **buena fe registral**, por lo que, el artículo 2014° del C.C. modificado por la Ley N° 30313, refiere: “El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos y los títulos

archivados que lo sustentan. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.” (C.C.P; 1984). Ante lo mencionado Bullard (1996), señala que: "Respecto a la concurrencia de acreedores, será preferido aquel cuyo título haya sido primeramente inscrito, siempre que hubiera actuado de buena fe” (p. 84).

[...] La preferencia registral del tercero de buena fe queda sujeta lógicamente a la seguridad del tráfico jurídico, y de la insistencia normativa a la preservación de los derechos mediante la publicidad que el Registro profesa [...] Ubicados los derechos, el tercer adquirente y por tanto protegido por la fiabilidad registral, confiará en las constancias registrales, las que validarán los derechos por aquel adquiridos (Rodríguez y Berrios, 2014, pp. 82-83).

El principio de **publicidad registral**, se fundamenta en la exteriorización de actos, derechos, contratos, disposiciones, bienes, transferencias y demás, a través de la información pública que presenta el Estado, lo cual trae consigo beneficios, como la certeza, exactitud, seguridad jurídica, transferencia, menos conflictos y procesos judiciales, y la agilidad en las transacciones de forma segura, pues solo a través de lo que informa la SUNARP, se podrá garantizar su oponibilidad y capacidad de conocimiento por parte de toda la población sobre los actos que realizan otros individuos (Amado, 2011, p. 10).

[...] En cuanto al principio de publicidad registral, se otorga posibilidad para que a través de los datos e información pública que brinda el Estado, toda la población, sin excepción, pueda tomar conocimiento, pues de lo contrario, estos serán los únicos responsables, debido que lo que se encuentra inscrito en registros es público para todos, o se presume que tiene conocimiento, por lo tanto, se establece una presunción *Iure de iure*, es decir de derecho, sin admitir prueba en contrario. (Gonzales, 2002, p. 131).

Por otro lado, en cuanto al efecto de oponibilidad que causa la inscripción de los bienes inmuebles en los terceros, De Reina (2009) a través de su Revista Jurídica Indexada “*Revista de Derecho*” señala que: “En cuanto concepto, la oponibilidad significa, antes que nada, la presunción absoluta de conocimiento de lo que está inscrito, y parte del carácter declarativo de la inscripción” (p. 153). Por lo que, habría que preguntarse, si nuestro sistema garantiza la oponibilidad ante terceros, previniendo así, casos en los que se desproteja a los propietarios que perdieron su propiedad ante un tercero que, aduce buena fe.



Por otro lado, cabe también mencionar, que, para dar mayor profundidad Nacional, así como internacional sobre el tema de estudio, es importante utilizar el **Derecho Comparado**.

[...] En ese sentido, en el país de **Alemania**, se utiliza el Sistema Constitutivo de Registro, pues respaldan su posición refiriendo que no basta solo con la obtención de un título, es decir el contrato, pues para un efecto real, se necesita de la inscripción registral, así, a través de un acuerdo entre las partes, se entrega la titularidad de un bien inmueble una vez inscrito en los registros (De la Puente, 2002, p. 104).

[...] Asimismo, respecto al país de **Australia**, se ha adoptado el Sistema registral Constitutivo, pero con una particularidad, que la diferencia con el Sistema Constitutivo o registral de otros países, pues en este Sistema es el Estado, quien actúa como sujeto principal en toda transacción inmobiliaria. En este Sistema, se extienden dos certificados en donde se plasman las características del inmueble, uno pasará a constituirse en el registro y el segundo será entregado al comprador. El Estado al intervenir, limpia todo tipo de transacciones anteriores y actúa como ente asegurador, pues cada registro es completamente nuevo al registro anterior, pues es saneado, y es entregado al comprador (Bullard, 1996, p. 156).

En **Francia**, se ha adoptado el Sistema de transferencia de bienes inmuebles Declarativo, siendo que se tiene como base el acuerdo de voluntades, pero si dicho acuerdo quería ser oponible a terceros se establecía su inscripción, sin embargo dicha inscripción no convalidaría los vicios del título o las acciones reivindicatorias, así mismo se demostró que en la actualidad la adopción de dicho Sistema causa un gran perjuicio, pues, pese a mejorar la circulación y riqueza comercial en las transacciones, causa mayores gastos posteriores en los procesos judiciales, al intervenir en la exigibilidad de la recuperación del bien ante varios acreedores, pues no resulta segura la ejecución del bien en cuanto a la transferencia, no bastando el título, para la exigencia de la propiedad (Vidal, 2006, p. 3).

En **Argentina**, se ha adoptado el Sistema de transferencia declarativo, basado en la posesión, es decir la preferencia del dominio y apariencia de quien todos presumen que es propietario. Por lo que, dispone que, en el caso de una doble venta, se le dará preferencia a aquel que posea el bien a través de la tradición, independientemente de su inscripción, de modo que, se protege principalmente el derecho de propiedad del comprador que compro un bien y lo adquirió a título oneroso y de buena fe, además de exigir, como formalidad la

escritura pública, pues pese a no haber inscrito también cuenta con derechos que deben ser respetados constitucionalmente (Mariani, 2004, p. 41). En cuanto a este sistema declarativo, que sustenta la transferencia a través del consenso y la posesión, se ha podido identificar, que aunque legislativamente no se encuentre tipificado en nuestra legislación, algunos jueces han decidido tomar en cuenta la posesión del bien inmueble, como causal para probar la mala fe del tercero. Tal es la Casación N° 1589-2016, Lima Norte y la Casación N° 3187-2013.

En **Chile**, se ha adoptado el Sistema de transferencia Constitutivo, pues prevalecen su decisión por la teoría de la doble causa, en la cual existen dos actos por los que se transmite la propiedad, y esto son, a través del consentimiento y como segundo acto, a través de la inscripción en el Registro Conservatorio del territorio donde se encuentre situado el inmueble, según sus artículos 670°, 680°, 699° del Código Civil Chileno, siendo que el primer artículo mencionado, este es el 670°, abarca un título completo de 29 disposiciones que tratan la transferencia de bienes inmuebles a través del registro (Parra, 2015, p. 15).

En conclusión, se ha podido advertir que, en otros países el Sistema de transferencia de propiedad inmuebles presenta un nivel mayor, en cuanto a los mecanismos de adopción utilizados ante la problemática de la doble venta y la concurrencia de acreedores, no solo con la transferencia o la constitución por el tercero de buena fe, sino también con la protección al propietario y su preferencia ante la posesión y dominio de la cosa. Por lo que, países como Italia, Francia, Argentina y Venezuela, comparten el mismo Sistema de transferencia de bienes inmuebles de nuestro Código Civil Peruano, mientras que países como Alemania, Australia y Chile, muestran la adopción a un Sistema Constitutivo, lo cual se debe a un sistema catastral y registral de nivel y organización mayor a la de muchos países.

Por todo lo mencionado, es fundamental para la investigación realizar la **formulación de los problemas**. Es por ello, que en cuanto a la **formulación del problema general** debemos preguntarnos: ¿Cuáles son los efectos jurídicos que genera el Sistema Nacional de transferencia de bienes inmuebles en la preferencia registral?

Asimismo, en cuanto a la formulación del **primer y segundo problema específico**, en ese orden, nos preguntamos: ¿Cuáles son los efectos jurídicos que genera el Sistema Nacional de transferencia de bienes inmuebles en el principio de buena fe registral? Y ¿Cuáles son los efectos jurídicos que genera el Sistema Nacional de transferencia de bienes inmuebles en el principio de publicidad registral?

Por lo que, cabe indicar que la presente investigación respalda su **justificación teórica**, debido a que, a través de esta, se obtendrán respuestas y resultados que constituirán un aporte teórico importante al conocimiento, en base a los efectos jurídicos que genera el Sistema de transferencia Nacional de bienes inmuebles en la preferencia registral; y con ello modificar la teoría anterior respaldada en el artículo 949° del Código Civil Peruano. Asimismo, a través de la presente, se realizarán aportes teóricos, debido a la amplia información doctrinaria de su contenido, de modo que, se tiene los recursos investigativos necesarios para lograr un cambio y desarrollar conceptos relacionados con las categorías y subcategorías de estudio.

Asimismo, se **justifica desde el ámbito práctico**, toda vez se realiza para poder analizar los efectos jurídicos que genera el Sistema de transferencia Nacional de bienes inmuebles en la preferencia registral de acreedores y con ello, modificar el artículo 949° del Código Civil, cambiando el tipo de Sistema de transferencia que presenta nuestro país, por lo que, se identificara de cerca el problema para establecer así una solución, y siendo ello así, se beneficiaría a miles de víctimas que perdieron la propiedad de su bien, sobre todo la protección al derecho de propiedad ante dobles ventas, inseguridad jurídica y otros.

Por último, en lo que respecta, a la **justificación metodológica**, la investigación presenta el planteamiento de un nuevo Sistema de transferencia que traerá como resultado un instrumento que podrá ser empleado por investigaciones posteriores y con ella la ampliación de las propuestas en cuanto a la modificación del artículo 949° del Código Civil. Siendo ello así, una vez demostrada la validez y confiabilidad de la Guía de Entrevista y la Guía de Análisis Documental, podrán ser utilizados para trabajos e investigaciones posteriores, e inclusive como fuente datos para los operadores del derecho.

Es por ello, que el **objetivo general** de la presente investigación es el analizar qué efectos jurídicos genera el Sistema Nacional de transferencia de bienes inmuebles en la preferencia registral, Lima 2018.

En cuanto al **primer objetivo específico**, la presente investigación pretende determinar qué efectos jurídicos genera el Sistema Nacional de transferencia de bienes inmuebles en el principio de buena fe registral, Lima 2018.

Por último, el **segundo objetivo** específico es el identificar qué efectos jurídicos genera el Sistema Nacional de transferencia de bienes inmuebles en el principio de

publicidad registral, Lima 2018.

Es así, que en base a los objetivos planteados en la investigación, se ha planteado el **Supuesto Jurídico General**, en el cual, el Sistema Nacional de transferencia de bienes inmuebles genera efectos jurídicos negativos en la preferencia registral, puesto que, aquellos que realizan la contratación de un bien inmueble en base al Sistema consensual, estarían en riesgo de perder su propiedad, por predominar la inscripción antes que el consenso, pese a que contamos con un sistema consensual mas no constitutivo, lo cual, ha generado consecuencias como la inseguridad jurídica, dobles ventas y fraude inmobiliario.

Siguiendo con la investigación, en el **primer Supuesto Jurídico Especifico**, el Sistema Nacional de transferencia de bienes inmuebles genera efectos jurídicos negativos en el principio de buena fe registral, puesto que, nuestra legislación otorga preferencia al tercero de buena fe que onerosamente adquiere un inmueble y lo inscribe, sin tener en cuenta que aún contamos con un Sistema Declarativo, de acuerdo al artículo 949° del Código Civil, con ello, se admite la vulneración al derecho constitucional, fundamental y humano de propiedad de este último, además, de la falta de uniformidad en las sentencias judiciales debido a la coexistencia de dos sistemas, que no se encuentran bien legislados.

Finalmente, de acuerdo al **segundo Supuesto Jurídico Especifico**, el Sistema Nacional de transferencia de bienes inmuebles genera efectos jurídicos negativos en el principio de publicidad registral, ya que, al presentarse un Sistema Declarativo solo las partes contratantes tendrán conocimiento de la adquisición del bien, pero no será oponible a los terceros, pues debido a su falta de inscripción y publicidad no será advertida por toda la sociedad y por lo tanto, se presentan casos de falsificación de documentos o fraude inmobiliario, y una pluralidad de acreedores.

## II. MÉTODO

### 2.1. Tipo y diseño de investigación

El presente estudio correspondió a una investigación de **tipo básica**, debido a que se utilizaron libros, revistas jurídicas indexadas; doctrina, jurisprudencias; y es sobre esta base, que se lograron determinar las categorías y subcategorías.

Asimismo, la información recabada sirvió para la formulación de supuestos y resultados del proceso investigativo, pues a través de ella se plantearon nuevas teorías o cambiaron las anteriormente planteadas. Por ende, la investigación básica “es conocida como pura, teórica o fundamental, y busca poner a prueba una teoría con escasa o ninguna intención de aplicar sus resultados a problemas prácticos. Esto significa que no está diseñada para resolver problemas prácticos” (Valderrama, 2015, p. 38).

Es por ello, que la finalidad principal de la investigación básica fue la de acrecentar más información o base de conocimientos para posteriores fines estudiantiles o búsquedas como conceptos, es decir se buscó comprender un tema, analizarlo y dar mayor información sobre ella, sin tener un fin práctico, inmediato, tal es así, que mediante este estudio se impusieron nuevas teorías de solución en la transferencia de bienes inmuebles y en lo señalado por el artículo 949° del C.C.P, incrementándose así, los conocimientos en base al mejor Sistema de transferencia con el que se obtendría mayor seguridad jurídica.

Asimismo, cabe recalcar que la presente investigación ostentó un **nivel descriptivo**, ello debido a que se buscó describir la problemática, situación en si misma o en las que intervenga una población, además de centrarse en el hecho más importante, para luego procesarlo y analizarlo, pues no fue solo una acumulación de datos, sino el estudio y comprensión de estos, para así brindar una teoría.

En cuanto al **diseño del estudio**, cabe mencionar que la investigación, presentó un **enfoque cualitativo**, ya que, se investigó la realidad en su contexto meramente real y cómo esta se produjo, obteniendo y analizándola través de la interpretación de fenómenos que se relacionaron con las personas implicadas en la investigación. Es por ello, que se pretendió construir mayores conocimientos en base a la realidad social frente a la transferencia de bienes inmuebles. Por otro lado, cabe recalcar que la presente investigación presentó un

enfoque cualitativo ya que las diferencias con el enfoque cuantitativo son bastante notables, pues en una investigación cualitativa lo que existen son las categorías, en cambio en el enfoque cuantitativo se presentan variables. Asimismo, en el enfoque cualitativo se presentan los supuestos, a diferencia del enfoque cuantitativo en donde se establecen hipótesis, en el primer enfoque uno de los instrumentos de investigación son las entrevistas, por el contrario en el enfoque cuantitativo se presentan las encuestas; por último, la investigación cualitativa recolecta información y analiza una problemática en un espacio y tiempo determinado, a diferencia del enfoque cuantitativo en donde se realizan estadísticas y porcentajes.

Del mismo modo, cabe indicar que en la investigación se aplicó un diseño interpretativo basado en la **Teoría Fundamentada**, debido a que, fue una metodología que "relacionó información de forma sistemática, los comprendió y analizó por medio de un proceso de investigación" (Strauss & Corbin, 2002, p. 14). Asimismo, deber reconocerse que la teoría fundamentada recolecta, recepciona, procesa y analiza las fuentes, datos e información, para generar así teoría, por ello, fue que se presentaron conclusiones teóricas de todos los datos e informaciones que se obtuvieron desde un principio de la propia investigación y de las que hayan coadyuvado a la recolección de información.

## **2.2. Escenario del estudio**

Al hablar del **escenario de estudio** de la investigación, se hace referencia al lugar físico donde se recolectará los datos, es decir el espacio donde se aplicará los instrumentos de la investigación, por tanto, el espacio geográfico en donde se desarrollan las entrevistas a los especialistas en Derecho Civil. Además, se debe tomar en cuenta el ambiente social y humano, por lo que, es necesario precisar que las entrevistas serán aplicadas a personas calificadas, especialistas o conocedoras del problema de investigación, siendo que el **escenario de estudio será el lugar en donde desempeñan sus labores, es decir, en el Juzgado Especializado en lo Civil del Poder Judicial de Los Olivos y en la Zona Registral IX de los Registros Públicos de Lima.**

## **2.3. Participantes**

Es así, que en la presente investigación se ha considerado a expertos que aportaron información relevante como los Magistrados del Poder Judicial en materia Civil, además de los registradores de Registros Públicos de la provincia y departamento de Lima. A continuación, detallamos los datos e informaciones personales y profesionales de **6**

**Magistrados** especializados en materia Civil del Poder Judicial de los Olivos y **4 Registradores Públicos** de la Zona Registral IX de la sede de Lima; los cuales presentan los siguientes datos:

**Tabla 1:** Participantes

	<b>NOMBRES Y APELLIDOS</b>	<b>CARGO QUE DESEMPEÑAN</b>	<b>PERFIL PROFESIONAL</b>	<b>INSTITUCIÓN</b>
1	Marco Sánchez Navarro	Juez Especializado en lo Civil	Especialista en Derecho Civil	Poder Judicial de Los Olivos
2	Rafael Blanda Claros	Juez Especializado en lo Civil	Especialista en Derecho Civil	Poder Judicial de Los Olivos
3	Gerardo Sánchez Portura Ganoza	Juez Especializado en lo Civil	Especialista en Derecho Civil	Poder Judicial de Los Olivos
4	Ana Lucia Campos Flores	Juez Especializado en lo Civil	Especialista en Derecho Civil	Poder Judicial de Los Olivos
5	Esteban Julca Yuncar	Juez Especializado en lo Civil	Especialista en Derecho Civil	Módulo Básico del Poder Judicial de Los Olivos
6	José Ronal Aliaga Rengifo	Juez de Familia-Mixto	Especialista en Derecho Civil	Módulo Básico del Poder Judicial de Los Olivos
7	Gilmer Marrufo Aguilar	Registrador Público	Especialista en Derecho Civil y registral	Zona Registral IX Sede Lima
8	Carlos Antonio Mas Avalo	Registrador Público	Especialista en Derecho Civil y registral	Zona Registral IX Sede Lima
09	Miriam Rodríguez Zúñiga	Registrador Público	Especialista en Derecho Civil y registral	Zona Registral IX Sede Lima
10	Víctor Raúl Suarez Vargas	Registrador Publico	Especialista en Derecho Civil y registral	Zona Registral IX Sede Lima

Fuente: Elaboración propia.2019

## 2.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

**Entrevista.** - Es una técnica de recolección de datos que permite una confrontación interpersonal, en la cual una persona formula preguntas a la otra, y su finalidad se aboca a obtener respuestas relacionadas con el problema de investigación (Kerlinger, 1985, p. 338).

**Guía de Entrevista.** - Es el instrumento de recolección de datos por el cual se realizan preguntas concisas, claras, precisas, sencillas y compresibles; capaces de responder a los objetivos de la presente investigación. Es así, como a través del estudio de investigación, se desarrollaron 9 preguntas abiertas a los 10 profesionales en derecho experto en materia civil y registral.

La **Guía de Entrevista** fue validada por los expertos:

**Tabla 2:** Validación de la Guía de Entrevista

<b>VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS</b>		
<b>Datos generales</b>	<b>Cargo</b>	<b>Porcentaje</b>
Dr. Pedro Pablo Santisteban Llontop	Docente de metodología de investigación en la Universidad Cesar Vallejo.	<b>98%</b>
Dr. Eliseo Wenzel Miranda	Docente de metodología de investigación en la Universidad Cesar Vallejo.	<b>95%</b>
Dr. Santiago Rufo Valderrama Mendoza	Docente de metodología de investigación en la Universidad Cesar Vallejo.	<b>90%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>PROMEDIO</b>	<b>94.33333333%</b>

Fuente: Elaboración propia.2019

**Análisis documental.** - Es una técnica que demuestra la objetividad de un hecho, donde un investigador logra un mayor conocimiento del tema a investigar a través de los materiales documentales (Ñaupas, 2014, pp. 386-387).

**Guía de Análisis de Fuente Documental.** - Es el instrumento de recolección de datos, que permite analizar los documentos que respondan a los objetivos de mi investigación. Asimismo, es el formato por el cual determino los puntos más importantes a recabar del contenido del estudio, dichos documentos analizados a través de la guía de análisis documental, fueron el VII Pleno Casatorio Civil, Jurisprudencia basada en la Casación N° Casación N° 3187-2013 y la Casación N° 9706-2017.



La **Guía de Análisis de Fuente Documental** fue validada por los expertos:

**Tabla 3:** Validación de la Guía de Análisis de Fuente documental

<b>VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS</b>		
<b>Datos generales</b>	<b>Cargo</b>	<b>Porcentaje</b>
Dr. Aceto Luca	Docente de metodología de investigación en la Universidad Cesar Vallejo.	<b>95%</b>
Dr. Vargas Huaman Esaú	Docente de metodología de investigación en la Universidad Cesar Vallejo.	<b>92%</b>
Dr. Ángel Fernando La Torre Gurerrero	Docente de metodología de investigación en la Universidad Cesar Vallejo.	<b>95%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>PROMEDIO</b>	<b>94 %</b>

Fuente: Elaboración propia.2019

## 2.5. Procedimiento

En el desarrollo de la recolección de datos, se han adoptado herramientas adecuadas para una investigación que maneja un enfoque cualitativo, a través de los criterios de credibilidad, confiabilidad, confirmabilidad y la transferibilidad, las cuales irán en relación con las categorías y subcategorías del tema de estudio.

**Tabla 4:** Cuadro de categorización

<b>CATEGORÍAS</b>	<b>SUBCATEGORÍAS</b>
El Sistema Nacional de Transferencia de bienes inmuebles	Sistema de transferencia Declarativo Sistema de transferencia Constitutivo
La preferencia registral	Principio de buena fe registral Principio de publicidad registral

Fuente: Elaboración propia.2019

## 2.6. Método de análisis cualitativo de los datos

La presente investigación analizó los datos con los siguientes métodos de investigación:

**Método hermenéutico.** - Puesto que, en algunos casos se ha traducido e interpretado las opiniones de los distintos entrevistados, con el fin de instruir a la investigación.

**Método sistemático.** - Toda vez que se ha analizado las entrevistas de los diferentes especialistas respecto al tema de investigación, interpretando los datos a través de los instrumentos aplicados, generando el contraste de diversos razonamientos obtenido.

**Método exegético.** - Debido a que se pudo identificar el significado que tienen para los entrevistados los textos legales implicados en la investigación y también del resto de conceptos que son necesarios para poder entender la figura de la transferencia de propiedad y su incidencia en la preferencia registral.

**Método interpretativo.** - Este es el método que interpreta todo documento jurídico, entre el cual, se hace un análisis propio dándole un sentido a la norma o a cualquier documento que contenga un razonamiento jurídico válido para el derecho.

**El método inductivo.** - Este método busca poder recopilar, juntar la información de las pequeñas conclusiones para poder así generar una conclusión general.

## **2.7. Aspectos éticos**

La presente investigación, se ha basado respetando el aspecto metodológico, sustentándose en técnicas e instrumentos, asimismo, se citaron los textos y documentos consultados, a efectos de no ser consignado como plagio o copia, así como, trabajos de investigación que guardan relación con el tema materia de investigación. Es por ello, que a través de la presente investigación se actuó con responsabilidad social, política, jurídica y ética, y se respetó la propiedad intelectual de cada autor, citándolos correctamente, según las normas APA, en las que se llegaron a plasmar fuentes veraces y certeras, como revistas indexadas, libros, tesis previas, entre otros.

### **III. RESULTADOS**

Los resultados obtenidos en la presente investigación se realizaron en aplicación de los instrumentos de recolección de datos, como son la guía de entrevista y la guía de análisis documental.

#### **Descripción de la Guía de Entrevista**

De las entrevistas realizadas en relación al objetivo general “Analizar los efectos jurídicos que genera el Sistema Nacional de transferencia de bienes inmuebles en la preferencia registral, Lima 2018”, se obtuvo las siguientes preguntas:

1. ¿Cuáles son los efectos jurídicos que genera el Sistema Nacional de transferencia de bienes inmuebles en la preferencia registral?
2. ¿Cree usted que el Sistema de transferencia Declarativo que hemos adoptado, resulta eficiente, de acuerdo a la realidad y necesidades que presenta nuestro país?
3. Si ostentamos un Sistema de transferencia Declarativo, ¿Por qué el legislador optó por establecer el principio de prioridad registral?

En ese sentido, respecto a la primera pregunta Marrufo, Rodríguez, Suarez, Mas, Julca, Aliaga, Landa, Sánchez, Porturas y Campos (2019) contestaron que el Sistema Nacional de transferencia de bienes inmuebles genera efectos jurídicos negativos en la preferencia registral, debido a que el sistema que hemos adoptado al basarse solo en el consentimiento, resulta inoperante, lo que trae consigo la concurrencia de derechos incompatibles sobre el mismo bien, es decir dobles ventas, cuantiosa carga procesal y confusión a la población. Es por ello, que el registro garantiza la seguridad jurídica, preferencia registral, oponibilidad, pues de por sí, el Sistema Declarativo no lo permite.

Asimismo, en cuanto a la segunda pregunta Marrufo, Porturas, Campos, Suarez, Sánchez y Landa (2019) consideraron que el Sistema Declarativo que hemos adoptado **no** resulta eficiente, pues permite la posibilidad de que puedan existir dobles ventas, y que al final se termine prefiriendo a quien registro primero su bien, y no a aquel que consensó primero la adquisición, haciendo que el propietario que no inscribió su derecho tenga que recurrir a la vía judicial, por tanto un Sistema Constitutivo, sería la mejor opción, pues existe una mejora notable en la realización del catastro en nuestro país. De lo mencionado, adicionalmente Marrufo (2019) indicó que, pese a la ineficiencia del Sistema Declarativo, no contamos con un catastro adecuado, por lo que, deberíamos establecer un sistema de

bienes inmuebles registrados y no registrados, y sobre la base de los bienes registrados, pedir obligatoriamente un registro y no un consenso

Por el contrario, Julca, Mas y Rodríguez (2019) consideraron que el Sistema Declarativo que hemos adoptado **si** resulta eficiente, pues no contamos con un catastro adecuado, siendo que el Sistema Declarativo, permite la adquisición inmediata del derecho de propiedad sobre el bien inmueble, pero debe ser complementado con el registro. Sin embargo, adicionalmente Rodríguez y Mas, consideran que las consecuencias de que existan dos sistemas a la vez, son bastante graves, por tanto, el catastro debe mejorarse, para contar así, con un sistema constitutivo convalidante.

Por último, respecto a la tercera pregunta Marrufo, Rodríguez, Suarez, Mas, Julca, Aliaga, Landa, Sánchez, Porturas y Campos (2019) respondieron que pese a contar con un Sistema Declarativo, el legislador optó por establecer el principio de prioridad registral, debido a que el Sistema Consensual admite la posibilidad de dobles ventas sobre el mismo bien inmueble, y sin la inscripción no habrá protección, seguridad jurídica ni publicidad del derecho de propiedad obtenido sobre el bien inmueble.

Por todo lo mencionado, cabe comprender que la mayoría de los entrevistados consideraron que el Sistema Nacional de transferencia de bienes inmuebles genera efectos negativos en la preferencia registral, pues resulta ineficiente al no concordar con la realidad y necesidades de nuestro país, ya que, admite la inseguridad jurídica, dobles ventas y cuantiosa carga procesal en los juzgados. Por lo que, es necesario que se establezca un Sistema de transferencia de bienes inmuebles Constitutivo para aquellos bienes que ya cuentan con un registro y catastro, mientras que para los que no, es factible la consensualidad en tanto, se mejore el catastro que existe en nuestro país.

Del mismo modo, de las entrevistas realizadas en relación al objetivo específico 1 “Determinar los efectos jurídicos que genera el Sistema Nacional de transferencia de bienes inmuebles en el principio de buena fe registral, Lima 2018”, se obtuvo las siguientes preguntas:

4. ¿Cuáles son los efectos jurídicos que genera el Sistema Nacional de transferencia de bienes inmuebles en el principio de buena fe registral?

5. ¿Cree usted que el Sistema de transferencia Declarativo que hemos adoptado, resulta eficiente, garantiza la verdadera defensa y protección al derecho de propiedad?

6. Si ostentamos un Sistema de transferencia Declarativo, ¿Por qué el legislador opto por establecer el principio de buena fe registral?

De lo cual, respecto a la cuarta pregunta Marrufo, Rodríguez, Mas, Suarez, Julca, Aliaga, Landa, Sánchez, Porturas y Campos (2019) respondieron que el Sistema Nacional de transferencia de bienes inmuebles genera efectos negativos en el principio de buena fe registral, ya que, pese a que contamos con un Sistema Declarativo, se otorga protección a aquel que sobre la base de la buena fe y onerosidad, adquiere e inscribe registralmente su derecho de propiedad, aun cuando después de anule, rescinda o resuelva el del otorgante, desconociendo al primer adquiriente que pese a actuar de buena fe, y conforme el sistema consensual, no será protegido frente a este tercero registral, por cuanto vera vulnerado su derecho de propiedad, y tendrá que accionar a la vía judicial.

Asimismo, en cuanto a la quinta pregunta Marrufo, Rodríguez, Suarez, Mas, Julca, Aliaga, Landa, Sánchez, Porturas y Campos (2019) consideraron que el Sistema Nacional de transferencia de bienes inmuebles que hemos adoptado no garantiza la verdadera defensa y protección del derecho de propiedad, por cuanto al ser un derecho constitucional no se garantiza su prevalencia con el primer adquiriente, y se protege al tercero registral, sin embargo en algunos casos, estos actúan de mala fe, lo cual es difícil de probar, de tal modo, que al presentar un sistema consensual existe una realidad extra registral, además de ocasionar demasiada carga procesal. Por el contrario, Aliaga (2019) señaló que, si se garantiza la verdadera defensa del derecho de propiedad, ya que, la buena fe debe presumirse y existen mecanismos jurídicos que prevengan dichas actitudes.

Por último, en cuanto a la sexta pregunta Marrufo, Rodríguez, Suarez, Mas, Julca, Aliaga, Landa, Sánchez, Porturas y Campos (2019) consideraron que pese a contar con un Sistema Declarativo, el legislador opto por establecer el principio de buena fe registral, debido a que el sistema consensual, de por sí, permite que se den casos como la doble venta o fraude, pues solo establece un contrato privado entre las partes, donde los terceros no tendrán conocimiento y con la finalidad de evitar dichos casos, se otorga preferencia al que confiando sobre la base de los registros inscribe su bien y lo publicita. Al respecto, Sánchez, Julca y Campos (2019) adicionalmente manifestaron que se desampara el derecho de propiedad del primer adquiriente que no inscribió su bien pero que según el Código Civil ya es propietario.

Por tanto, de todo lo mencionado cabe comprender que la mayoría de los

entrevistados consideraron que el Sistema Nacional de transferencia de bienes inmuebles genera efectos jurídicos negativos en el principio de buena fe registral, ya que, al permitir la consensualidad, y otorgar preferencia al tercero registral, no garantiza la verdadera defensa y protección del derecho de propiedad del primero de ellos, pese a que según las normas del Código Civil ya es propietario por el solo consenso sin la necesidad de inscribir este derecho, causando con ello, la vulneración a su derecho constitucional, fundamental y humano de propiedad sobre el bien inmueble y cuantiosa carga procesal en los juzgados por la recuperación del bien.

Por otro lado, de las entrevistas realizadas en relación al objetivo específico 2 “Identificar los efectos jurídicos que genera el Sistema Nacional de transferencia de bienes inmuebles en el principio de publicidad registral, Lima 2018”, se obtuvo las siguientes preguntas:

7. ¿Cuáles son los efectos jurídicos que genera el Sistema Nacional de transferencia de bienes inmuebles en el principio de publicidad registral?
8. ¿Cree usted que el Sistema de transferencia Declarativo que hemos adoptado permite la oponibilidad del derecho de propiedad?
9. Si ostentamos un Sistema de transferencia Declarativo, ¿Por qué el legislador optó por establecer el principio de publicidad registral?

Así, en cuanto a la séptima pregunta Marrufo, Rodríguez, Suarez, Mas, Julca, Aliaga, Landa, Sánchez, Porturas y Campos (2019) consideraron que el Sistema Nacional de transferencia de bienes inmuebles genera efectos negativos en el principio de publicidad registral, ya que al ser un Sistema consensual se producirán efectos privados entre las partes, y por tanto, los terceros no tendrán conocimiento, lo que ocasiona casos como la doble venta y la falsificación de documentos, por lo que, solo con el registro, se publicita el derecho de propiedad ante los terceros, empero a consecuencia de que llevamos dos sistemas a la par, la población termina confundida, lo cual no ocurriría con un Sistema Constitutivo.

Del mismo modo, en cuanto a la octava pregunta Rodríguez, Mas, Landa, Porturas y Sánchez (2019) consideraron que el Sistema Nacional de transferencia de bienes inmuebles no permite la oponibilidad del derecho de propiedad, debido a que de acuerdo a su naturaleza, el Sistema Declarativo es conocido entre las partes contratantes, y al no ser publicitado no puede presentar el efecto erga omnes de un derecho real, es decir no podrá ser opuesto a los

terceros, por desconocimiento de estos, al no encontrarse inscrito en los registros público.

Por otro lado, Marrufo, Suarez, Julca, Aliaga y Campos (2019) consideraron que el Sistema Nacional de transferencia de bienes inmuebles si permite la oponibilidad del derecho de propiedad al ser un derecho real, siempre y cuando este sea inmediatamente inscrito, pues de lo contrario podría verse perdido dicho derecho.

Por último, en cuanto a la novena pregunta Marrufo, Rodríguez, Suarez, Mas, Julca, Aliaga, Landa, Sánchez, Porturas y Campos (2019) consideraron que pese a contar con un Sistema Declarativo, el legislador opto por establecer el principio de publicidad registral para otorgar mayor garantía a los contratos o acuerdos celebrados entre las partes, de forma que se eviten los fraudes inmobiliarios, el derecho de propiedad sobre los bienes inmuebles frente a los terceros, ya que, el Sistema Consensual, de por sí, no permite la oponibilidad de este derecho. Por ende, de todo lo mencionado cabe comprender que la mayoría de los entrevistados consideraron que el Sistema Nacional de transferencia de bienes inmuebles genera efectos negativos en el principio de publicidad registral, pues al ser un contrato consensual, no permite la oponibilidad del derecho de propiedad frente a terceros, dando posibilidad a que se presenten casos como la doble venta y la falsificación de documentos.

### **Resultados de la Guía de Análisis de Fuente documental**

Para emplear el análisis documental entorno al Objetivo General: Analizar los efectos jurídicos que genera el Sistema Nacional de transferencia de bienes inmuebles en la preferencia registral, Lima 2018, se utilizó el VII Pleno Casatorio Civil que versa en la “Propiedad no inscrita Vs embargo inscrito”, de la Casación N° 3671-2014 – Lima, que la Corte Suprema de Justicia de la Republica sentenció en materia de tercería de propiedad, en el cual, se señaló que actualmente presentamos un sistema declarativo al transferir los bienes inmuebles, sin embargo, hemos acogido paralelamente un sistema constitutivo facultativo, debido a que el sistema consensual no garantiza la seguridad jurídica y confianza en el trafico inmobiliario. De modo que, si se pretende evitar las dobles ventas o fraudes inmobiliarios, es imprescindible la inscripción del título de propiedad, pues ante un caso de doble venta se dará preferencia a quien haya inscrito primero su derecho sobre el bien, sin importar si alguien lo adquirió primero. Por lo que, es necesario un cambio legislativo en las normas de derecho Civil de nuestro país. En conclusión, el Sistema Declarativo de por sí, no permite la seguridad jurídica y la certeza en la transferencia de bienes inmuebles, pues siempre se otorgará preferencia a quien lo haya inscrito primero. Solo a través de un sistema constitutivo

para los bienes que cuenten con un catastro y origen registral se evitará la inseguridad jurídica, dobles ventas y pérdidas de propiedad inmobiliaria.

Asimismo, para realizar el análisis documental entorno al Objetivo Especifico 1: Determinar los efectos jurídicos que genera el Sistema Nacional de transferencia de bienes inmuebles en el principio de buena fe registral, Lima 2018; se empleó la Casación N° 3187-2013, dictada por la Corte Suprema de Justicia de la Republica de la Sala Civil Transitoria, en la cual se indicó, que en muchos casos cuando existe fraude inmobiliario, debido a que varias personas exigen la titularidad sobre un mismo bien, nuestra legislación otorga preferencia al tercero de buena fe, que onerosa y diligentemente inscribió su propiedad. Dejándose en desprotección al primer adquirente que de buena fe actuó bajo el consenso, de acuerdo al artículo 949°, siendo que, para recuperar su bien, deberá activar un proceso judicial engorroso y costoso donde no existe uniformidad en las sentencias judiciales. En conclusión, se pudo comprender que, ante casos de doble venta de bienes inmuebles, no existe una jurisprudencia vinculante que cause predictibilidad en las sentencias judiciales, por lo que, en muchos de los casos se desprotege al primer adquirente que actuó solo en base al consenso, es decir, sin inscribir el bien inmueble, quien muchas veces llega a perder su derecho constitucional, fundamental e internacional de propiedad, ante quien, sin adquirir primero el bien, termina inscribiéndolo.

Por último, para realizar el análisis documental entorno al Objetivo Especifico 2: Identificar los efectos jurídicos que genera el Sistema Nacional de transferencia de bienes inmuebles en la publicidad registral, Lima 2018; se empleó la Casación N° 9706-2017 dictada por la Corte Suprema de Justicia de la Republica de la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente, en donde se refirió que en nuestra legislación, la transferencia de bienes inmuebles, brinda protección jurídica a aquellos que inscriben su bien inmueble, ya que, a través de los registros es posible lograr la publicidad de la información que brinda la Superintendencia Nacional de Registros Públicos. De modo que, la inscripción de los derechos garantiza la oponibilidad ante los terceros, por el conocimiento que todos deben tener respecto a las inscripciones en los registros. En conclusión, el Sistema Nacional de transferencia Declarativo al ser un Sistema Consensual, no garantiza de por si la oponibilidad del derecho de propiedad, solo a través de su inscripción se permite proteger el derecho ante terceros. Por tanto, si contamos con un sistema consensual, y a la vez con un Sistema Constitutivo facultativo, se otorgará preferencia solo a quien haya publicitado su derecho.



#### IV. DISCUSIÓN

Para lograr desarrollar la discusión del presente estudio, se ha tomado en cuenta los resultados obtenidos de las entrevistas realizadas a los expertos, el análisis de fuente documental, las teorías abarcadas en el marco teórico, así como, las investigaciones anteriores relacionadas a los objetivos de la presente tesis. De este modo, se ha empleado un estudio de toda la información antes mencionada, para lograr así, un análisis crítico.

Es así, que en cuanto al Objetivo General: **Analizar los efectos jurídicos que genera el Sistema Nacional de transferencia de bienes inmuebles en la preferencia registral, Lima 2018**; se tiene que en la actualidad nuestra legislación cuenta con un Sistema de transferencia de bienes inmuebles Declarativo, o también llamado consensual, el cual versa en la transferencia del derecho de propiedad sobre un bien inmueble a través del consenso. Al respecto en la doctrina, López (2017, p. 29) manifiesta que el Sistema de transferencia Declarativo que hemos adoptado pertenece al Código Francés de 1804, siendo que la tipificación y aplicación de este tipo de transferencia se estableció a partir de 1852, con el Código Civil que se instauró en nuestro país en dicho año. Es así, que al traer gran parte de la legislación francesa a nuestras normas jurídicas civiles, se estableció la transferencia inmobiliaria través del acuerdo entre las partes, según lo señalado en el artículo 949° del Código Civil Peruano. Sin embargo, en el año 1888, al establecerse algunas normas registrales, se terminó cambiando el sentido francés de nuestro sistema de transferencia, pues con el Registro de Propiedad de Bienes Inmuebles, se trajo como resultado la existencia de normas de carácter registral en las transferencias inmobiliarias, lo cual ha generado un sistema dualista que produce inseguridad jurídica en el tráfico inmobiliario.

Por lo que, durante la aplicación de las normas civiles, existieron muchos debates respecto a cuál sería el mejor sistema de transferencia de bienes inmuebles, el Sistema Constitutivo o el Declarativo. El primero de ellos, establecía que la propiedad sobre un bien inmueble podía trasladarse a través de su inscripción en los Registros Públicos, y el segundo, determinaba la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en base al consenso, y como se evidencia en la actualidad, se terminó acogiendo el Sistema Consensual, ya que, nuestro país no contaba con un catastro adecuado para formar parte de un sistema constitutivo, por la falta de establecimientos notariales, registrales, y por la carencia de cultura registral que presentaba nuestra población peruana, lo cual es razonable pues no podríamos tratar de instituir un sistema en nuestro país, si no contamos con los medios adecuados para que

demuestren efectividad y permanezcan en el tiempo. Al respecto, Molina Alvarado (2012) en su tesis para obtener su título profesional de Magister en Derecho *"Problemas de tradición en la compra venta de bienes inmuebles"*, indico que la eficacia para un sistema registral correcto, depende de la capacidad registral en todo el territorio nacional; para lo cual, es necesario una supervisión constante en los recursos que son otorgados a nuestros representantes para un sistema catastral y urbanamente adecuado; logrando con ello, profesionales dispuestos a la mejora continua del sistema registral, tales como los registradores, notarios, abogados y legisladores, pues de lo contrario continuará la inseguridad jurídica en el tráfico inmobiliario

Es así que, de los resultados obtenidos de la Guía de Entrevistas y Guía de Análisis Documental, la mayoría de los entrevistados especialistas en derecho civil, consideran que el Sistema Nacional de transferencia de bienes inmuebles genera efectos negativos en la preferencia registral, ya que, admite la inseguridad jurídica, dobles ventas y cuantiosa carga procesal en los juzgados. Por lo que, es necesario que se establezca un Sistema de transferencia de bienes inmuebles Constitutivo, para lo cual, deberá mejorarse el catastro que existe en nuestro país. Asimismo, adicionalmente Marrufo señala que, sería factible aplicar un sistema constitutivo, para los bienes registrados, en tanto se solucionan las falencias catastrales para los bienes no registrados. Del mismo modo, de acuerdo al VII Pleno Casatorio Civil que versa en la "Propiedad no inscrita Vs embargo inscrito", de la Casación N° 3671-2014-Lima, se señala que el Sistema Declarativo de por sí, no permite la seguridad jurídica, ni la certeza en la transferencia de bienes inmuebles, pues siempre se otorgara preferencia a quien primero lo haya inscrito. Solo a través de un sistema constitutivo, se evitará la inseguridad jurídica, dobles ventas y pérdidas de propiedad de bienes inmuebles.

Por tanto, para la mayoría de los entrevistados el Sistema Nacional de transferencia de bienes inmuebles genera efectos jurídicos negativos en la preferencia registral, puesto que, este sistema resulta ineficiente al no concordar con las necesidades de nuestro país, siendo una de las principales causas de la carga procesal en los juzgados, por tanto, solo a través de un sistema de bienes registrados y no registrados, se erradicará con dicha problemática, en concordancia, con lo señalado por la Corte Suprema de Justicia de la Republica a través del VII Pleno Casatorio, en el que refiere, que el Sistema Declarativo de por sí, no permite certeza en la transferencia de bienes inmuebles, pues siempre se otorgará preferencia a quien primero lo haya inscrito, de tal forma que, de acuerdo con López, dicha

dualidad de sistemas que ostenta nuestra legislación Civil constituye una de las principales causas de inseguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, por lo que, de acuerdo con Molina Alvarado, la eficacia para un sistema registral adecuado, dependerá de la capacidad catastral, notarial y registral en todo el territorio peruano.

En cuanto al Objetivo Especifico 1: **Determinar los efectos jurídicos que genera el Sistema Nacional de transferencia de bienes inmuebles en el principio de buena fe registral, Lima 2018**; se obtienen los resultados de la Guía de Entrevista y Guía de Análisis de Fuente Documental, de lo cual, la mayoría de los entrevistados especialistas en derecho civil manifiestan que el Sistema Nacional de transferencia de bienes inmuebles genera efectos negativos en el principio de buena fe registral, pues no garantiza la verdadera defensa y protección del derecho de propiedad, por cuanto se otorga preferencia al tercero registral antes que al primer adquirente que según las normas del Código Civil, ya es propietario, por el solo consenso, sin la necesidad de inscribir este derecho, vulnerando así, su derecho constitucional, fundamental y humano de propiedad sobre el bien inmueble. Asimismo, de acuerdo a la Casación N° 3187-2013, dictada por la Corte Suprema de Justicia de la Republica de la Sala Civil Transitoria, señala que no existe predictibilidad en las sentencias judiciales en este tipo de casos, pues en muchas oportunidades se desprotege al primer adquirente que actúa en base al consenso, sin inscribir su propiedad sobre el bien inmueble, y termina enredado en costosos procesos judiciales, lo cual genera excesiva carga procesal.

De lo mencionado, en la doctrina el autor Escobar (1925, p. 77-87) señala que, a lo largo de la historia se han creado dos Sistemas para transferir la propiedad de bienes inmuebles, el Sistema de unidad de contrato y el de separación de contratos, en el primero de ellos, se realiza la transferencia a través de un acuerdo entre las partes, mientras que en el segundo, se exigen dos contratos, uno en base al consenso, y otro a través de la transferencia real de propiedad. Es así como, de acuerdo al artículo 949° del Código Civil se establece la transferencia a través del sistema de unidad de contrato, es decir a través del consenso, empero en la realidad y practica se establece uno de separación de contratos, ya que, en otras normas del mismo cuerpo legal, como son el artículo 1135° y 2022° del Código Civil, se establece que ante la pluralidad de acreedores se le otorgara preferencia a aquel que inscribió primero su bien en los Registros Públicos, lo cual resulta errado, pues solo debería transferirse la propiedad a través de una de estas figuras jurídicas, del consenso o de la inscripción en los registros, y asumiendo que optamos por el Sistema Declarativo, el acuerdo

entre las partes bastaría para proteger y garantizar dicho derecho de propiedad. Al respecto, Enrique Mendoza Vásquez (2016) a través de su tesis *“Defensa de la propiedad frente al fraude inmobiliario, a propósito de los fundamentos de inconstitucionalidad del principio de fe pública registral”*, señala que, ante casos de doble venta, debería ser el Estado, quien asuma la responsabilidad de tales hechos, y no perjudicar al adquirente consensual, para garantizar los derechos del tercero registral, ya que, no contamos con un Sistema Constitutivo, con más razón si tenemos en cuenta que hasta la actualidad los órganos estatales que nos representan no han solucionado las falencias catastrales, ni incongruencias legales existentes en nuestro país.

Por ende, para la mayoría de los entrevistados el Sistema Nacional de transferencia de bienes inmuebles genera efectos jurídicos negativos en el principio de buena fe registral, ya que, nuestra legislación no garantiza la verdadera defensa y protección del derecho de propiedad, pues, no se toma en cuenta su connotación constitucional, fundamental e internacional; en concordancia con lo señalado por la Corte Suprema de Justicia de la Republica de la Sala Civil Transitoria mediante la Casación N° 3187-2013, en cuanto a la carencia de predictibilidad que presentan las sentencias judiciales en este tipo de casos, puesto que, de acuerdo con lo aludido por Escobar, la dualidad de sistemas que existe en nuestra legislación, genera confusión a la población debido a una falta de uniformidad en las sentencias judiciales; por lo que, según Mendoza, ante estos casos, debería ser el Estado, quien asuma la responsabilidad de tales hechos, y no perjudicar al adquirente consensual, para garantizar los derechos del tercero registral, ya que, no contamos con un Sistema Constitutivo.

Por último, en cuanto al Objetivo Especifico 2: **Identificar los efectos jurídicos que genera el Sistema Nacional de transferencia de bienes inmuebles en el principio de publicidad registral, Lima 2018**; se tiene que de los resultados obtenidos de la Guía de Entrevistas y Guía de Análisis de Fuente Documental, la mayoría de los entrevistados especilistas en derecho civil, manifiestan que el Sistema Nacional de transferencia de bienes inmuebles genera efectos negativos en el principio de publicidad registral, pues al ser un contrato consensual solo será de conocimiento entre las partes contratantes, no permitiendo la oponibilidad del derecho de propiedad frente a terceros, y dando con ello, la posibilidad a que se presenten casos como la doble venta y la falsificación de documentos. Sin embargo, Marrufo, Suarez, Julca, Campos y Aliaga consideran que el Sistema Nacional de

transferencia de bienes inmuebles si permite la oponibilidad del derecho de propiedad por ser este un derecho real, y siempre que sea inmediatamente inscrito. Asimismo, de acuerdo a la Casación N° 9706-2017 dictada por la Corte Suprema de Justicia de la Republica de la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente, se señaló que el Sistema Nacional de transferencia Declarativo al ser consensual, no garantiza la oponibilidad del derecho de propiedad, pues solo a través de su inscripción se puede alegar la buena fe y proteger este derecho ante terceros. Por tanto, si contamos con un sistema consensual y a la vez con un Sistema Constitutivo facultativo, se dará preferencia a quien haya publicitado su derecho.

Por lo que, en la doctrina el autor Amado (2011, p. 10) refiere respecto al principio de publicidad registral, que este se fundamenta en la exteriorización de actos, derechos, contratos, disposiciones, bienes, transferencias y demás, a través de la información pública que presenta el Estado, lo cual trae consigo beneficios, como la certeza, exactitud, seguridad jurídica, transferencia, menos conflictos en procesos judiciales, y la agilidad en las transacciones de forma segura, pues solo a través de lo que informa la SUNARP, se podrá garantizar su oponibilidad y capacidad de conocimiento por parte de toda la población sobre los actos que realizan otros individuos. Al respecto, López Gamarra (2017, p. 86) a través de su tesis titulada *“El Sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Perú y la seguridad jurídica”*, refiere que mediante el contenido de la legislación establecida en nuestro Código Civil a través del artículo 949° no se podrá oponer el bien ante terceros, pues este tipo de sistema no presenta la publicidad de la adquisición o nuevo derecho sobre el bien adquirido, lo cual resulta perjudicial, ante la perturbación de terceros que aun teniendo conocimiento de ello, toman provecho a través de la inscripción. Por ende, para la mayoría de los entrevistados el Sistema Nacional de transferencia de bienes inmuebles genera efectos jurídicos negativos en el principio de publicidad registral, ya que, este sistema admite la existencia de una pluralidad de acreedores, debido a una doble venta o falsificación de documentos; en concordancia con lo señalado por la Corte Suprema de Justicia de la Republica de la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente mediante la Casación N° 9706-2017, puesto que, a través de este Sistema Declarativo, no se permite la oponibilidad del derecho de propiedad sobre el bien inmueble ante los terceros; en relación, con lo referido por Amado, ya que, solo a través de un Sistema Constitutivo podremos aminorar los conflictos que existen en los procesos judiciales de nuestro país.

## V. CONCLUSIONES

**PRIMERO.** - El Sistema Nacional de transferencia de bienes inmuebles genera efectos jurídicos negativos en la preferencia registral, puesto que, aquellos que realizan la contratación de un bien inmueble en base al Sistema consensual, estarían en riesgo de perder su propiedad, por predominar la inscripción antes que el consenso, pese a que contamos con un sistema consensual mas no constitutivo, lo cual, ha generado consecuencias como la inseguridad jurídica, dobles ventas y fraude inmobiliario. Así, de los resultados obtenidos, podemos señalar que el Sistema Nacional de transferencia de bienes inmuebles resulta ineficiente al no concordar con las necesidades de nuestro país, siendo una de las principales causas de la carga procesal en los juzgados, por tanto, solo a través de un sistema de bienes registrados y no registrados, se erradicará dicha problemática, en concordancia con algunas teorías expuestas en la investigación que precisan que la eficacia para un sistema registral, dependerá de la capacidad catastral, notarial y registral en todo el territorio peruano.

**SEGUNDO.** - El Sistema Nacional de transferencia de bienes inmuebles genera efectos jurídicos negativos en el principio de buena fe registral, puesto que, nuestra legislación otorga preferencia al tercero de buena fe que onerosamente adquiere un inmueble y lo inscribe, sin tener en cuenta que aún contamos con un Sistema Declarativo, de acuerdo al artículo 949° del Código Civil. Así, de los resultados obtenidos podemos señalar que este sistema consensual, no garantiza la verdadera defensa y protección del derecho de propiedad, pues no se toma en cuenta su connotación constitucional, fundamental e internacional; en concordancia con algunas teorías expuestas en la investigación que precisan que, dicha dualidad de sistemas, genera confusión a la población debido a una falta de uniformidad en las sentencias judiciales.

**TERCERO.** - El Sistema Nacional de transferencia de bienes inmuebles genera efectos jurídicos negativos en el principio de publicidad registral, ya que, al presentarse un Sistema Declarativo-Consensual, solo las partes contratantes presentan conocimiento de la adquisición del bien, pues debido a su falta de inscripción, su publicidad no es advertida por toda la sociedad y, por lo tanto, se generan casos como la doble venta. Así, de los resultados obtenidos podemos señalar que este sistema admite la existencia de una pluralidad de acreedores, debido a una doble venta o falsificación de documentos; en concordancia con algunas teorías expuestas en la investigación que precisan que nuestro sistema no garantiza la oponibilidad del derecho de propiedad sobre el bien inmueble ante los terceros.

## **VI. RECOMENDACIONES**

**PRIMERO.-** Se recomienda, que el Congreso de la Republica presente una iniciativa legislativa de reforma legal del artículo 949° del Código Civil Peruano, para que los legisladores adopten la posición doctrinaria del autor Jorge Avendaño Valdez, referente ala transferencia de bienes inmuebles registrados y no registrados en el Perú, y de esta forma, en cuanto a la primera clasificación, se exija un Sistema Constitutivo de registro, ya que, cuentan con un catastro y origen registral, mientras que, para la segunda clasificación, se requiera un Sistema Declarativo, puesto que, al no contar con un catastro ni precedente registral, no podría exigirse más que la consensualidad. Sin embargo, para los bienes inmuebles no registrados, se recomienda que se solicite mayor autenticidad y fe pública en los documentos a través de un requisito formal “ad solemnitatem” mediante la Escritura Pública, en tanto, se solucionen las falencias catastrales.

**SEGUNDO. -** Para los casos anteriores a la creación de la clasificación de bienes registrados y no registrados, se recomienda, a los Jueces Supremos Civiles que conforman la Corte Suprema de Justicia de la Republica, la creación de un Pleno Casatorio Civil, en el que se establezca como precedente judicial vinculante, la falta de diligencia en la observancia de la posesión sobre el bien inmueble de persona distinta al vendedor como causal de mala fe del tercero registral, y con ello, se garantice la protección efectiva del derecho propiedad de los adquirentes que de buena fe actuaron bajo lo estipulado en el artículo 949° del Código Civil, esto es, bajo el consenso; asegurándose el respeto irrestricto a la connotación constitucional, fundamental e internacional del derecho de propiedad de todos ellos, además de la aminoración de la carga procesal y la solución efectiva de la falta de uniformidad que presentan los Juzgados Civiles en nuestro país.

**TERCERO.-** Se recomienda a la Comisión Ordinaria de Descentralización, Regionalización, Gobiernos Locales y Modernización de la Gestión del Estado del Congreso de la República para que en coordinación con el Consejo Nacional de Catastro del Perú, presente una iniciativa legislativa de reforma legal de la Ley N° 28294 “Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios”, y de este modo, se implementen nuevas políticas de gobierno y medidas adecuadas en los objetivos propuestos, en base a una supervisión constante a los Gobiernos Locales encargados del Catastro, y una extensión eficiente del catastro en todo el territorio peruano, lo que permitirá la adopción de un Sistema Constitutivo puro que garantice mayor publicidad y oponibilidad del derecho de propiedad en el trafico inmobiliario.

## REFERENCIAS

- Amado, R. (2001). *Publicidad Registral en el Perú*. Lima: USMP
- Arguedas, L. y Piedra J. (2014). La nueva perspectiva registral de la propiedad inmueble, a partir del Sistema de Información del Registro Inmobiliario (Tesis de licenciatura). Recuperada de <http://iiij.ucr.ac.cr/wp-content/uploads/bsk-pdf-manager/2017/06/La-nueva-perspectiva-registral-de-la-propiedad-inmueble-a-partir-del-Sistema.pdf>
- Avendaño, J. (2003). *Código Civil Comentado por los Cien Mejores Especialistas*. (1ª ed.). Lima: Gaceta Jurídica.
- Avendaño, J. (2014). *Código Civil y Reforma en el Perú: Un repaso histórico*. Lima: PUCP
- Bell, A. & Parchomovsky, G. (January, 2016). Essay Of Property And Information. *Columbia Law Review*.  
<https://search.proquest.com/docview/1823022930/abstract/DCB22A569C3A461DPQ/3?accountid=37408>
- Betti, E. (s.f.). *Sistema de transferencia inmobiliaria en el Perú*. Lima: Contractus
- Bullard, A. (2003). *Sistemas de Transferencia de Propiedad*. Lima: Palestra Editores
- Castillo, V. (10 de octubre de 2011). Maneras de evitar el olvido: El registro del duelo según el estado de memoria. *Bulletin of Hispanic Studies* (88).  
<https://search.proquest.com/docview/869526585?accountid=37408>
- Centro internacional de derecho registral. (2017). *Sistemas registrales a nivel mundial*. Organización internacional de Registros de Madrid. <http://ipracinder.info/informacion-general/derecho-comparado/>
- De la Puente y Lavalle, M. (2008). *Perfeccionamiento de la transferencia de propiedad*. Lima: Folio Real
- De Reina, G. (19 de enero de 2009). El Principio Registral de Oponibilidad. *Revista de Derecho*(16081714).<http://web.a.ebscohost.com/ehost/detail/detail?vid=11&sid=f b9f9382-9325-4f93-a229-89341483f4cb%40sessionmgr4007&bdata=Jmxhbm9ZXMmc2l0ZT1laG9zdC1saXZl#AN=45002627&db=a9h>
- Escajadillo, J. (05 de enero de 2017). ¿Sacrilegio del derecho de propiedad? Fe pública registral y falsificación de documentos. *Revista Vox Juris* (33).  
<http://web.a.ebscohost.com/ehost/pdfviewer/pdfviewer?vid=20&sid=06632dd0-ff5c-4d59-b745-c9195dad3ac6%40sdc-v-sessmgr04>
- Escobar, F. (1925). *El contrato y los efectos reales*. Lima: PUCP



- Estadísticas del Poder Judicial. (2003). Pretensión materia de discusión del recurso casatorio. Poder Judicial del Perú. [https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/89af3b8046d47650a427a544013c2be7/Presentacion\\_estadisticas+C+6.3.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=89af3b8046d47650a427a544013c2be7](https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/89af3b8046d47650a427a544013c2be7/Presentacion_estadisticas+C+6.3.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=89af3b8046d47650a427a544013c2be7)
- Gonzales, G. (1996). *Tratado de Derecho Registral Mobiliario*. Lima: Jurista Editores
- Gonzales, G. (2013). *Los Derechos Reales y su Inscripción Registral*. Lima: Gaceta Jurídica S.A.
- González, G. (19 de noviembre de 2018). Claudio Antón de Luzuriaga y el registro inmobiliario chileno. *Revista De Estudios Históricos-Jurídicos*, (40). <https://search.proquest.com/docview/2130239031/abstract/A35E8257EFD94F05PQ/1?accountid=37408>
- Hernández, R., Fernández, C. y Baptista, P. (2014). *Metodología de la investigación*. (6<sup>ta</sup> ed.). México: Mc Graw Hill Education. [https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S071654552008000100013](https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S071654552008000100013)
- Instituto Nacional de Estadística e Informática (2018). *Inmuebles inscritos en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, según zona registral*. <https://www.inei.gob.pe/estadisticas/indice-tematico/housing/>
- Instituto Nacional de Estadística e Informática (2018). *Hogares en viviendas propias por condición de tenencia de título de propiedad, según departamento*. <https://www.inei.gob.pe/estadisticas/indice-tematico/housing/>
- Instituto Nacional de Estadística e Informática (2017). *Censos Nacionales Vivienda VII del Perú*. [https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones\\_digitales/Est/Lib1539/libro.pdf](https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/Lib1539/libro.pdf)
- Kerlinger, F. (1985). *Entrevista y Programa de Entrevista en investigación del comportamiento*. México: Interamericana
- López, J. (2017). El Sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Perú y la seguridad jurídica (Tesis de licenciatura). [http://repositorio.uandina.edu.pe/bitstream/UAC/1119/3/Jhefry\\_Tesis\\_bachiller\\_2017.pdf](http://repositorio.uandina.edu.pe/bitstream/UAC/1119/3/Jhefry_Tesis_bachiller_2017.pdf)
- Mariani, M. (2004). *Derechos Reales*. Buenos Aires: Zavalía S.A
- Mendoza, E. (2016). Defensa de la propiedad frente al fraude inmobiliario, a propósito de los fundamentos de inconstitucionalidad del principio de fe pública registral (Tesis de licenciatura). <http://cybertesis.urp.edu.pe/bitstream/urp/1368/1/TESIS%20ANGEL%20ESCOBEDO%20ARCE-DERE%202016.pdf>

- Molina, M. (2012). Problemas de tradición en la compra venta de bienes inmuebles (Tesis de maestría). <https://docplayer.es/20229882-Problemas-de-la-tradicion-en-la-compra-venta-de-bienes-inmuebles-analisis-en-el-derecho-colombiano-martha-cristina-molina-alvarado.html>
- Ñaupas, H., Mejía, E., Novoa, E. y Villagómez, A. (2014). *Metodología de la investigación cuantitativa-cualitativa y redacción de la tesis*. (4ª ed.). Bogotá: Ediciones de la U
- Osterling, P. y Castillo, F. (22 de noviembre de 2000). La Transferencia de Propiedad en el Perú. *RevistaIus et Praxis* (30). [https://www.castillofreyre.com/archivos/pdfs/articulos/transferencia\\_de\\_propiedad.pdf](https://www.castillofreyre.com/archivos/pdfs/articulos/transferencia_de_propiedad.pdf)
- Parra, R. (15 de enero de 2015). La transferencia de la propiedad en los contratos de compra venta internacional de bienes muebles determinados. *Revista de Administración dela Facultad de Ciencias Administrativas* (35). <file:///C:/Users/famil/Downloads/11700-Texto%20del%20art%C3%ADculo-40818-1-10-20160421.pdf>
- Rodríguez J. y Berríos H. (12 de enero de 2014). El enigma de la buena fe en el tercero registral. *Revista de Derecho Puertorriqueño* (54). <http://web.a.ebscohost.com/ehost/pdfviewer/pdfviewer?vid=4&sid=4941f2f8-fa3b4cde-93e4-cfdf0e6680f3%40sdc-v-sessmgr01>
- Sconda, M. (27 de noviembre de 2013). Principio de la inviolabilidad de la propiedad. Antecedentes romanos y su recepción en la legislación Argentina. *Revista de Derecho Privado* (24). [file:///C:/Users/famil/Downloads/Principio\\_de\\_la\\_inviolabilidad.pdf](file:///C:/Users/famil/Downloads/Principio_de_la_inviolabilidad.pdf)
- Sentencia de la Corte Suprema de Justicia de la Republica. (2014). VII Pleno Casatorio Civil “*Propiedad no inscrita Vs embargo inscrito*”. Lima [https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/1f551e004ea7e1b1bc1fbc060aba8daf/S%C3%A9ptimo\\_Pleno\\_Casatorio\\_Civil.pdf?MOD=AJPERES](https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/1f551e004ea7e1b1bc1fbc060aba8daf/S%C3%A9ptimo_Pleno_Casatorio_Civil.pdf?MOD=AJPERES)
- Sentencia de la Corte Suprema de Justicia de la República Sala Civil Transitoria. (2013). *Mejor derecho de propiedad*. Cajamarca. [https://static.legis.pe/wp-content/uploads/2018/08/Casacion-3187-2013-Cajamarca-Legis.pe\\_.pdf](https://static.legis.pe/wp-content/uploads/2018/08/Casacion-3187-2013-Cajamarca-Legis.pe_.pdf)
- Sentencia de la Corte Suprema de Justicia de la República Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente. (2017). *Mejor derecho de propiedad*. Lima Sur. [https://static.legis.pe/wp-content/uploads/2019/04/Casaci%C3%B3n-9706-SurLegis.pe\\_.pdf?fbclid=IwAR34jFivD0VuDz13tELBb04mumo6Dw52xL8tOe9jht5HInXYsvjy9JvQwTg](https://static.legis.pe/wp-content/uploads/2019/04/Casaci%C3%B3n-9706-SurLegis.pe_.pdf?fbclid=IwAR34jFivD0VuDz13tELBb04mumo6Dw52xL8tOe9jht5HInXYsvjy9JvQwTg)
- Sentencia de la Corte Suprema de Justicia de la República Sala Civil Permanente. (2016). *Nulidad de acto jurídico*. Lima Sur. <http://www.gacetajuridica.com.pe/boletin-nvnet-arweb/Cas.1589-2016-LIMA-NORTE.pdf>

- Sotelo, B. (July, 2015). Lanning Discipline And The Property Registration. *Law*.  
<https://search.proquest.com/docview/1693330860/abstract/57FE661482FC4398PQ/1?accountid=37408>
- Strauss, A. y Corbin, J. (2002). *Bases de la Investigación Cualitativa. Técnicas y procedimientos para desarrollar la teoría fundamentada*. Colombia: Universidad de Antioquia
- Vidal, R. (s.f.). El Sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el derecho Civil peruano. [http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3\\_uibd.nsf/4f8957b52c7f4583052579b50075b041/\\$file/sistema\\_transferencia\\_propiedad\\_derecho\\_civil\\_peruano.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4f8957b52c7f4583052579b50075b041/$file/sistema_transferencia_propiedad_derecho_civil_peruano.pdf)

## ANEXO 1.- MATRIZ DE CONSISTENCIA

TÍTULO	
“El Sistema Nacional de transferencia de bienes inmuebles y los efectos jurídicos que genera en la preferencia registral, Lima 2018”	
PROBLEMAS	
<b>Problema General</b>	¿Cuáles son los efectos jurídicos que genera el Sistema Nacional de transferencia de bienes inmuebles en la preferencia registral?
<b>Problema Específico 1</b>	¿Cuáles son los efectos jurídicos que genera el Sistema Nacional de transferencia de bienes inmuebles en el principio de buena fe registral?
<b>Problema Específico 2</b>	¿Cuáles son los efectos jurídicos que genera el Sistema Nacional de transferencia de bienes inmuebles en el principio de publicidad registral?
OBJETIVOS	
<b>Objetivo General</b>	Analizar los efectos jurídicos que genera el Sistema Nacional de transferencia de bienes inmuebles en la preferencia registral, Lima 2018.
<b>Objetivo Específico 1</b>	Determinar los efectos jurídicos que genera el Sistema Nacional de transferencia de bienes inmuebles en el principio de buena fe registral, Lima 2018.
<b>Objetivo Específico 2</b>	Identificar los efectos jurídicos que genera el Sistema Nacional de transferencia de bienes inmuebles en el principio de publicidad registral, Lima 2018.
SUPUESTOS JURÍDICOS	
<b>Supuesto General</b>	El Sistema Nacional de transferencia de bienes inmuebles genera efectos jurídicos negativos en la preferencia registral de acreedores, puesto que, aquellos que realizan la contratación de un bien inmueble en base al Sistema consensual, estarían en

	<p>riesgo de perder su propiedad, por predominar la inscripción antes que el consenso, pese a que contamos con un sistema consensual mas no constitutivo, lo cual, ha generado consecuencias como la inseguridad jurídica, dobles ventas y fraude inmobiliario.</p>
<p><b>Supuesto Específico 1</b></p>	<p>El Sistema Nacional de transferencia de bienes inmuebles genera efectos jurídicos negativos en el principio de buena fe registral, puesto que, nuestra legislación otorga preferencia al tercero de buena fe que onerosamente adquiere un inmueble y lo inscribe, sin tener en cuenta que aún contamos con un Sistema Declarativo, de acuerdo al artículo 949° del Código Civil, con ello, se admite la vulneración al derecho constitucional, fundamental y humano de propiedad de este último, además, de la falta de uniformidad en las sentencias judiciales debido a la coexistencia de dos sistemas, que no se encuentran bien legislados.</p>
<p><b>Supuesto Específico 2</b></p>	<p>El Sistema Nacional de transferencia de bienes inmuebles genera efectos jurídicos negativos en el principio de publicidad registral, ya que, al presentarse un Sistema Declarativo solo las partes contratantes tendrán conocimiento de la adquisición del bien, pero no será oponible a los terceros, pues debido a su falta de inscripción y publicidad no será advertida por toda la sociedad y por lo tanto, se presentan casos de falsificación de documentos o fraude inmobiliario, y una pluralidad de acreedores.</p>

<b>Categorización</b>	<p>Categoría 1: <b>Sistema Nacional de Transferencia de bienes inmuebles</b></p> <p>Subcategorías 1: Sistema de Transferencia Declarativo</p> <p>Subcategorías 2: Sistema de Transferencia Constitutivo</p> <p>Categoría 2: <b>Preferencia Registral</b></p> <p>Subcategorías 1: Principio de buena fe registral</p> <p>Subcategorías 2: Principio de publicidad registral</p>
<b>MÉTODO</b>	
<b>Diseño de investigación</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Enfoque:</b> Cualitativo</li> <li>- <b>Diseño:</b> Teoría Fundamentada</li> <li>- <b>Tipo de investigación:</b> Básica</li> <li>- <b>Nivel de la investigación:</b> Descriptivo</li> </ul>
<b>Participantes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 6 Magistrados Especializados en materia Civil del Poder judicial de Los Olivos.</li> <li>- 4 Registradores Públicos de la Zona Registral IX de Lima.</li> </ul>
<b>Plan de análisis y trayectoria metodológica</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Técnica e instrumento de recolección de datos</b></li> <li>- <b>Técnica:</b> Entrevista y Análisis de Fuente Documental.</li> <li>- <b>Instrumento:</b> Guía de Entrevista y Guía de Análisis de Fuente Documental.</li> </ul>
<b>Análisis cualitativo de datos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Análisis hermenéutico, sistemático, exegético, interpretativo e inductivo.</li> </ul>

## VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

### I. DATOS GENERALES

- 1.1 Apellidos y Nombres:** Dr. Eliseo Wenzel Miranda  
**1.2 Cargo e institución donde labora:** Docente UCV  
**1.3 Nombre del instrumento motivo de evaluación:** Ficha de entrevista  
**1.4 Autor(A) de Instrumento:** Sánchez Núñez Nelly Paola

### II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN:

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.												✓	
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.												✓	
3. ACTUALIDAD	Se está adecuando a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												✓	
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.												✓	
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales												✓	
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.												✓	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												✓	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos												✓	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.												✓	
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												✓	

### III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El instrumento cumple con los requisitos para su aplicación
- El instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

Si

### IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

**9.5** %

Lima, 06 de Junio del 2019

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No 994027 Telf.: 992303480

## VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

### I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: Dr Pedro Santisteban Llontop  
 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente.-UCV  
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Ficha de entrevista  
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Sánchez Núñez Nelly Paola

### II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.												✓	
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.												✓	
3. ACTUALIDAD	Se está adecuando a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												✓	
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.												✓	
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales												✓	
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.												✓	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												✓	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos												✓	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.												✓	
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												✓	

### III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

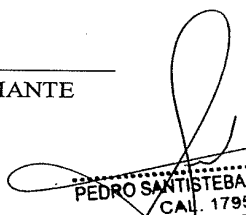
SI

### IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

98 %

Lima, 06 de Junio del 2019

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

  
**PEDRO SANTISTEBAN LLONTOP**  
 CAL. 17951  
 ABOGADO  
 DOCTOR EN DERECHO

DNI No

09803311

Telf.:

983278672



## VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

### V. DATOS GENERALES

- 5.1. Apellidos y Nombres: Dr. Santiago Rufo Valderrama Mendoza  
 5.2. Cargo e institución donde labora: Docente-UCV  
 5.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Ficha de entrevista  
 5.4. Autor(A) de Instrumento: Sánchez Núñez Nelly Paola

### VI. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACCEPTABLE			ACCEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.											X		
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.											X		
3. ACTUALIDAD	Se está adecuando a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.											X		
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.											X		
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales											X		
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.											X		
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.											X		
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos											X		
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.											X		
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.											X		


### VII. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

51
—

### VIII. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

90 %
------

  
 FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

Lima, 06 de Junio del 2019

DNI N° 22468403 Telf.: 939-104-649

## VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

### I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres..... ACEJO LUCA  
 1.2. Cargo e institución donde labora..... DOCENTE UCV  
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de análisis documental  
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Nelly Paola Sánchez Núñez

### II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. PRESENTACIÓN	Responde a la formalidad de la investigación.												X	
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.												X	
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												X	
4. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.												X	
5. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos												X	
6. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos												X	
7. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												X	

### III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

X

### IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

95...

Lima, 9 DE OCTUBRE del 2019

*Juan Acuña*  
FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 8896982 Telf.: 931744729

## VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

### I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres..... VARGAS HUAMAN, ESAÚ  
 1.2. Cargo e institución donde labora..... DOCENTE Y ASESOR DE TESIS UCV - LN  
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de análisis documental  
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Nelly Paola Sánchez Núñez

### II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. PRESENTACIÓN	Responde a la formalidad de la investigación.											✓		
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.											✓		
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												✓	
4. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.												✓	
5. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos												✓	
6. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos											✓		
7. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.											✓		

### III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

Si
—

### IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

92%

Lima, 02 DE OCTUBRE del 2019

  
FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 3042328 Tel. 969415453

## VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

### I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: LA TORRE GONZALEZ AUGUSTO FERNANDO  
 1.2. Cargo e institución donde labora: DOCENTE A TIEMPO COMPLETO UCU,  
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de Análisis Documental  
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Sánchez Núñez Nelly Paola

### II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. PRESENTACIÓN	Responde a la formalidad de la investigación.												✓	
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.												✓	
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												✓	
4. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.												✓	
5. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos												✓	
6. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos												✓	
7. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												✓	

### III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

Si

### IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

85%

Lima, 20 De mayo del 2019

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE  
 DNI No. 89967844 Telf: 980758744

## **GUÍA DE ENTREVISTA A MAGISTRADOS Y REGISTRADORES PÚBLICOS**

**TÍTULO:** “El Sistema Nacional de transferencia de bienes inmuebles y los efectos jurídicos que genera en la preferencia registral, Lima 2018”

**Entrevistado/a:**

**Cargo:**

**Institución:**

---

### **Objetivo General**

Analizar los efectos jurídicos que genera el sistema nacional de transferencia de bienes inmuebles en la preferencia registral

**1. Para que diga, ¿Cuáles son los efectos jurídicos que genera el Sistema Nacional de transferencia de bienes inmuebles en la preferencia registral?**

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**2. ¿Cree usted que el Sistema de transferencia Declarativo que hemos adoptado, resulta eficiente de acuerdo a la realidad y necesidades que presenta nuestro país?**

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**3. Si ostentamos un Sistema de transferencia Declarativo, ¿Por qué el legislador opto por establecer el principio de prioridad registral?**

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**Objetivo**  
**Específico 1**

Determinar los efectos jurídicos que genera el Sistema nacional de transferencia de bienes inmuebles en el principio de buena fe registral.

**4. Para que diga, ¿Cuáles son los efectos jurídicos que genera el Sistema Nacional de transferencia de bienes inmuebles en el principio de buena fe registral?**

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**5. ¿Cree usted que el Sistema de transferencia Declarativo que hemos adoptado, garantiza la verdadera defensa y protección del derecho de propiedad?**

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**6. Si ostentamos un Sistema de transferencia Declarativo, ¿Por qué el legislador opto por establecer el principio de buena fe registral?**

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**Objetivo**  
**Específico 2**

Identificar los efectos jurídicos que genera sistema nacional de transferencia de bienes inmuebles en el principio de publicidad registral

**7. Para que diga, ¿Cuáles son los efectos jurídicos que genera el Sistema Nacional de transferencia de bienes inmuebles en el principio de publicidad registral?**

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**8. ¿Cree usted que el Sistema Declarativo garantiza la oponibilidad del derecho de propiedad**

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**9. Si ostentamos un Sistema de transferencia Declarativo, ¿Por qué el legislador opto por establecer el principio de publicidad registral?**

.....

.....

.....

.....

.....

.....

\_\_\_\_\_  
**ENTREVISTADOR**

\_\_\_\_\_  
**NOMBRE-DNI-FIRMA  
DEL ENTREVISTADO**



## **GUÍA DE ENTREVISTAS A REGISTRADORES PÚBLICOS**

**TÍTULO:** “El Sistema Nacional de transferencia de bienes inmuebles y los efectos jurídicos que genera en la preferencia registral, Lima 2018”

**Entrevistado/a:**

**Cargo:**

**Institución:**

---

### **Objetivo General**

Analizar los efectos jurídicos que genera el sistema nacional de transferencia de bienes inmuebles en la preferencia registral.

- 1. ¿Cuáles son los efectos jurídicos que genera el sistema nacional de transferencia de bienes inmuebles en la preferencia registral?**

.....

.....

.....

.....

.....

.....

- 2. ¿Considera usted que el sistema de transferencia declarativo adoptado, resulta eficiente de acuerdo a la realidad y las necesidades de nuestro país?**

.....

.....

.....

.....

.....

.....

3. Si asumimos un sistema de transferencia declarativo, ¿Por qué el legislador optó por establecer el principio de prioridad registral?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**Objetivo**  
**Específico 1**

Determinar los efectos jurídicos que genera el sistema nacional de transferencia de bienes inmuebles en el principio de buena fe registral.

4. ¿Cuáles son los efectos jurídicos que genera el sistema nacional de transferencia de bienes inmuebles en el principio de buena fe registral?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

5. ¿Considera usted, que el sistema de transferencia declarativo, garantiza la verdadera defensa y protección del derecho de propiedad?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

6. Si contamos con un sistema de transferencia declarativo, ¿Por qué el legislador optó por establecer el principio de buena fe registral?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**Objetivo**  
**Específico 2**

Identificar los efectos jurídicos que genera sistema nacional de transferencia de bienes inmuebles en el principio de publicidad registral.

7. ¿Cuáles son los efectos jurídicos que genera el sistema nacional de transferencia de bienes inmuebles en el principio de publicidad registral?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

8. ¿Considera usted que el sistema declarativo garantiza la oponibilidad del derecho de propiedad?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**9. Si contamos con un sistema de transferencia declarativo, ¿Por qué el legislador optó por establecer el principio de publicidad registral?**

.....

.....

.....

.....

.....

---

**FIRMA DEL  
ENTREVISTADOR**

---

**FIRMA-DNI-SELLO  
DEL ENTREVISTADO**

## **GUÍA DE ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL**

**Título:**

**Autor:**

**Fecha:**

### **Objetivo General**

Analizar los efectos jurídicos que genera el Sistema Nacional de transferencia de bienes inmuebles en la preferencia registral, Lima 2018.

<b>FUENTE DOCUMENTAL</b>	
<b>CONTENIDO DE LA FUENTE A ANALIZAR</b>	
<b>ANÁLISIS DEL CONTENIDO</b>	
<b>CONCLUSIÓN</b>	

## **GUÍA DE ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL**

**Título:**

**Autor:**

**Fecha:**

---

### **Objetivo Específico 1**

Determinar los efectos jurídicos que genera el Sistema Nacional de transferencia de bienes inmuebles en el principio de buena fe registral, Lima 2018.

<b>FUENTE DOCUMENTAL</b>	
<b>CONTENIDO DE LA FUENTE A ANALIZAR</b>	
<b>ANÁLISIS DEL CONTENIDO</b>	
<b>CONCLUSIÓN</b>	

## **GUÍA DE ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL**

**Título:**

**Autor:**

**Fecha:**

### **Objetivo** **Específico 2**

Identificar los efectos jurídicos que genera Sistema Nacional de transferencia de bienes inmuebles en el principio de publicidad registral, Lima 2018.

<b>FUENTE DOCUMENTAL</b>	
<b>CONTENIDO DE LA FUENTE A ANALIZAR</b>	
<b>ANÁLISIS DEL CONTENIDO</b>	
<b>CONCLUSIÓN</b>	

## **GUÍA DE ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL**

**Título:** El Sistema Nacional de transferencia de bienes inmuebles y los efectos jurídicos que genera en la preferencia registral, Lima 2018.

**Autor:** Nelly Paola Sánchez Núñez

**Fecha:** 02/10/19

### **Objetivo General**

Analizar los efectos jurídicos que genera el Sistema Nacional de transferencia de bienes inmuebles en la preferencia registral, Lima 2018.

<b>FUENTE DOCUMENTAL</b>	VII Pleno Casatorio Civil “Propiedad no inscrita Vs embargo inscrito” Casación N° 3671-2014 - Lima Sentencia de la Corte Suprema de Justicia de la Republica Asunto: Tercería de propiedad
<b>CONTENIDO DE LA FUENTE A ANALIZAR</b>	[...] el título no inscrito se puede perder. Además, protegiendo a los que inscriben se da seguridad y confianza al tráfico de bienes. [...] Con relación a que la protección de la propiedad no inscrita atenta contra la finalidad de los registros públicos y facilita los actos de fraude [...] también se ha expuesto en esta resolución la necesidad de se adopten cambios normativos para dar una mejor solución a este particular conflicto de derechos, que haga primar el registro público. De hecho, este Colegiado Supremo comparte la preocupación acerca del alto índice de tercerías planteadas por medio de actos fraudulentos.
<b>ANÁLISIS DEL CONTENIDO</b>	En la actualidad presentamos un sistema declarativo al transferir los bienes inmuebles, sin embargo, hemos acogido paralelamente un sistema constitutivo facultativo, debido a que el sistema consensual no garantiza la seguridad jurídica y confianza en el trafico inmobiliario. De modo que, si pretendo evitar dobles ventas o fraudes inmobiliarios es imprescindible la inscripción de mi título de propiedad, pues ante un caso de doble venta se dará preferencia a quien haya inscrito primero su derecho sobre el bien, sin importar si alguien lo adquirió primero. Por lo que, es necesario un cambio legislativo en las normas de derecho Civil de nuestro país.
<b>CONCLUSIÓN</b>	En conclusión, el Sistema Declarativo de por si, no permite la seguridad jurídica y la certeza en la transferencia de bienes inmuebles, pues siempre se otorgará preferencia a quien primero lo haya inscrito. Solo a través de un sistema constitutivo para los bienes que cuenten con un catastro y origen registral se evitará la inseguridad jurídica, dobles ventas y pérdidas de propiedad inmobiliaria.



## **GUÍA DE ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL**

**Título:** El Sistema Nacional de transferencia de bienes inmuebles y los efectos jurídicos que genera en la preferencia registral, Lima 2018.

**Autor:** Nelly Paola Sánchez Núñez

**Fecha:** 02/10/19

### **Objetivo Específico 1**

Determinar los efectos jurídicos que genera el Sistema Nacional de transferencia de bienes inmuebles en el principio de buena fe registral, Lima 2018.

<b>FUENTE DOCUMENTAL</b>	Sentencia de la Corte Suprema de Justicia de la República Sala Civil Transitoria (Casación N° 3187-2013) Asunto: Mejor derecho de propiedad
<b>CONTENIDO DE LA FUENTE A ANALIZAR</b>	[...] Mediante sentencia de Primera Instancia [...] resulta que ambas partes ostentan título de propiedad sobre el bien sublitis; así el título de propiedad de la demandante resulta ser el contrato de compraventa bajo escritura pública de fecha 4 de julio del 2008, inscrita en el registro de propiedad inmueble; por su parte el título de propiedad de los demandados consiste en dos compraventas contenidas en la escritura pública de fecha 5 de setiembre de 1980, y de 15 de junio de 1993. [...] de acuerdo al artículo 2016° del C.C. por el principio de prioridad en el tiempo, la demandante ostenta mejor derecho de propiedad. [...] En casación [...] se verifica que los principios de publicidad, buena fe, y prioridad registral no han sido vulnerados, en tanto existe una buena fe en la posesión de los demandados al momento de la compraventa de la recurrente [...] acreditándose mala fe de esta última.
<b>ANÁLISIS DEL CONTENIDO</b>	En muchos casos cuando existe fraude inmobiliario, debido a que varias personas exigen la titularidad sobre un mismo bien, nuestra legislación civil otorga preferencia al tercero de buena fe, que onerosa y diligentemente inscribió su propiedad. Dejándose en desprotección al primer adquiriente que de buena fe actuó solo bajo el consenso, de acuerdo al artículo 949°, siendo que, para recuperar su bien, deberá activar un proceso judicial engorroso, costoso, en donde no existe uniformidad de sentencias, pudiendo con ello, perder su derecho constitucional e internacional de propiedad.
<b>CONCLUSIÓN</b>	En conclusión, se puede comprender que, ante casos de doble venta de bienes inmuebles, no existe una jurisprudencia vinculante que cause predictibilidad en las sentencias judiciales, por lo que, en muchos de los casos se desprotege al primer adquiriente que actuó solo en base al consenso, es decir, sin inscribir el bien inmueble, quien muchas veces llega a perder su derecho constitucional, fundamental e internacional de propiedad, ante quien, sin adquirir primero el bien, termina inscribiéndolo.

## **GUÍA DE ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL**

**Título:** El Sistema Nacional de transferencia de bienes inmuebles y los efectos jurídicos que genera en la preferencia registral, Lima 2018.

**Autor:** Nelly Paola Sánchez Núñez

**Fecha:** 02/10/19

### **Objetivo Específico 2**

Identificar los efectos jurídicos que genera Sistema Nacional de transferencia de bienes inmuebles en el principio de publicidad registral, Lima 2018.

<b>FUENTE DOCUMENTAL</b>	Sentencia de la Corte Suprema de Justicia de la República Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente Casación N° 9706-2017 Asunto: Mejor derecho de propiedad
<b>CONTENIDO DE LA FUENTE A ANALIZAR</b>	[...] Nuestra normatividad civil así como la específica de Registros Públicos privilegian y defienden al titular registrado así como a quienes contraten amparados en la información que se otorgue mediante la publicidad registral [...] Asimismo, es importante tener presente que gracias al principio de publicidad, es posible considerar que quien adquirió un bien tomando en cuenta la información que aparece en el registro se debe presumir que actuó sin malicia por lo que como resulta lógico, jurídicamente debe ser protegido, salvo que se logre demostrar lo contrario. [...] Por lo que, basta con disponer que lo publicado sea oponible a todos por su posibilidad de conocimiento.
<b>ANÁLISIS DEL CONTENIDO</b>	En la transferencia de bienes inmuebles, nuestra legislación brinda protección jurídica a aquellos que inscriben su bien inmueble, ya que, a través de los registros es posible lograr la buena fe de la información que brinda la SUNARP. De modo que, la inscripción de los derechos garantiza la oponibilidad ante los terceros, por el conocimiento que todos deben tener respecto a las inscripciones en los registros.
<b>CONCLUSIÓN</b>	En conclusión, el Sistema Nacional de transferencia Declarativo al ser un Sistema Consensual, no garantiza de por sí la oponibilidad del derecho de propiedad, solo a través de su inscripción se permite proteger el derecho ante terceros. Por tanto, si contamos con un sistema consensual, y a la vez con un Sistema Constitutivo facultativo, se otorgará preferencia solo a quien haya publicitado su derecho.



### ANEXO 3.-ENTREVISTAS A REGISTRADORES PÚBLICOS

**TITULO:** “El Sistema Nacional de transferencia de bienes inmuebles y los efectos jurídicos que genera en la preferencia registral, Lima 2018”

**Entrevistado/a:** Gilmer MARRUFO AGUILAR

**Cargo:** REGISTRADOR PÚBLICO

**Institución:** ZONA REGISTRAL N° 1X-SEDE LIMA

#### Objetivo General

Analizar los efectos jurídicos que genera el sistema nacional de transferencia de bienes inmuebles en la preferencia registral.

#### 1. ¿Cuáles son los efectos jurídicos que genera el sistema nacional de transferencia de bienes inmuebles en la preferencia registral?

En primer término corresponde precisar que los sistemas de transferencia de propiedad adoptados por el ordenamiento jurídico nacional, están en función a la diferenciación de los bienes muebles e inmuebles. En efecto, en el primer caso la transferencia, se rige por el sistema Romano de la Traditio (art. 947 del C. C.), vale decir que existe transferencia de propiedad de un bien mueble siempre que haya producido la entrega del bien. Distinto es en el tratamiento de los bienes inmuebles, que opera con el consentimiento (art. 949 C. C.).

Sin embargo, en el caso de los bienes inmuebles, el solo consentimiento como presupuesto al transferir la propiedad, resulta inoperante ante la incoherencia de derechos incompatibles sobre el mismo bien, esto es, la posibilidad que dos o mas sujetos se consideren con derecho a la propiedad del mismo inmueble, dando la existencia de un conflicto de intereses, pues la propiedad en esencia constituye un derecho excluyente.

Así las normas del derecho común, no resuelven el conflicto, siendo necesario en este caso, acudir a los principios y normas del derecho registral, que tienen por objeto brindar seguridad jurídica sobre la base de la buena fe y diligencia



Adoptada por el adquirente del derecho, esto es, la protección jurídica no necesariamente recae sobre el primer adquirente, sino en quien de buena fe... Protege su derecho a través de mecanismos que brinda el sistema jurídico, como es la inscripción registral. Ahora bien, la inscripción por regla general tiene carácter declarativo en la transferencia de propiedad de bienes inmuebles. Pertenecer a un sistema declarativo es aceptar la posibilidad de la existencia de derechos incompatibles (no inscritos), que tendrían que ceder frente a un propietario con derecho inscrito, pues así sea de fecha anterior, no prevalecerá frente quien de buena fe y onerosamente en base a la información de los registros, inscribe su derecho, conocido como tercero registral. De esta manera, el efecto que genera la transferencia de bienes inmuebles sobre la base de la preferencia registral, radica en la protección del adquirente que primeramente llega al registro y logra inscribir su derecho (tercero registral) retrotrayéndose a la fecha del asiento de presentación del título. En efecto, una vez inscrito su derecho, prevalecerá incluso a quienes adquirieron el derecho con anterioridad, pero que no hicieron uso del registro o lo hicieron en segundo o tercer orden.....

**2. ¿Considera usted que el sistema de transferencia declarativo adoptado, resulta eficiente de acuerdo a la realidad y las necesidades de nuestro país?**

El sistema declarativo no constituye un sistema exigente, dado que perse, admite la posibilidad de que puedan existir derechos incompatibles, derivadas por dobles ventas del mismo bien. Sin embargo, de acuerdo a la realidad de nuestro país se convierte en una iniciativa válida, por cuanto lo contrario sería asumir un sistema constitutivo, y nuestro país no se encuentra en condiciones de asumirlo, pues falta mucho por contar con un sistema catastrado de bienes inmuebles que constituye la base esencial para un sistema constitutivo; de allí, que el sistema declarativo del cual somos parte constituye una alternativa válida. Claro está, que a la fecha existen propuestas de modificación regulatoria para clasificar a bienes inmuebles registrados y bienes inmuebles registrables y se propone que respecto a los bienes inmuebles registrados pueda asumirse un sistema constitutivo, lo cual resulta un avance importante.



**3. Si asumimos un sistema de transferencia declarativo, ¿Por qué el legislador optó por establecer el principio de prioridad registral?**

Como lo hemos indicado el sistema declarativo admite la posibilidad de que puedan existir derechos incompatibles sobre un mismo bien inmueble, sin embargo, registralmente solo resulta admisible uno de ellos. Entendase que pertenecer a un sistema declarativo no significa que todos los derechos incompatibles sobre el mismo bien puedan tener acogida registral, sino solo aquel que tenga la prevalencia del registro, por haber actuado de buena fe y haber adoptado previsiones para la protección de su derecho. Los demás derechos, podrían tener acceso al registro solo por decisión del Poder Judicial, a través de sentencia. Firme que haya declarado la nulidad del título inscrito, mientras ello no ocurra, tendrá protección quien acudio al registro en primer lugar y logro inscribir su derecho de propiedad.

**Objetivo Especifico 1**

Determinar los efectos jurídicos que genera el sistema nacional de transferencia de bienes inmuebles en el principio de buena fe registral.

**4. ¿Cuáles son los efectos jurídicos que genera el sistema nacional de transferencia de bienes inmuebles en el principio de buena fe registral?**

Los efectos jurídicos que se derivan del principio de fe pública registral, esta en función a la protección del sujeto que sustenta su derecho de propiedad, sobre la base de la buena fe, la adquisición basada en la información registral, onerosidad de la adquisición e inscripción de su derecho, cumplidos estos presupuestos, nos encontraremos frente al tercero registral, que goza de protección de su derecho, aún cuando por acto posterior se declare la nulidad, resolución, rescisión o invalidez del derecho transferente por situaciones que no consten en el registro.



5. **¿Considera usted, que el sistema de transferencia declarativo, garantiza la verdadera defensa y protección del derecho de propiedad?**

Un sistema declarativo no puede asegurar una protección absoluta del derecho de propiedad, pues el adquirente estará mejor protegido en un sistema constitutivo y mejor aún en un sistema convalidante.

Recordemos que nuestro sistema por regla es declarativo y no convalidante (art. 2013 del Código Civil) ello es así porque existe una presunción de validez de los actos que acceden al registro, no obstante será el Poder Judicial, quien declare la nulidad del título inscrito y disponer la inscripción de otro propietario, pero mientras ello no ocurra, el derecho de propiedad inscrito tendrá prevalencia sobre otro derecho incompatible, no inscrito.

6. **Si contamos con un sistema de transferencia declarativo, ¿Por qué el legislador optó por establecer el principio de buena fe registral?**

En un sistema declarativo cabe la posibilidad de que existan varios sujetos alegando tener derecho de propiedad sobre el mismo bien inmueble, todos ellos, invocando haber actuado de buena fe. Sobre la base de la información del registro, a título oneroso, de todos ellos, solo uno tendrá protección registral, aquel que llega al registro en primer orden, convirtiéndose así en tercero registral. Como podrá advertirse la protección solo cabe respecto del sujeto que actúa con mayor diligencia debida acudiendo al registro. En efecto una vez inscrito el derecho de uno de ellos, no cabe la inscripción de otro derecho incompatible, salvo mandato judicial o arbitral.



**Objetivo Especifico 2**

Identificar los efectos jurídicos que genera sistema nacional de transferencia de bienes inmuebles influye en el principio de publicidad registral.

**7. ¿Cuáles son los efectos jurídicos que genera el sistema nacional de transferencia de bienes inmuebles en el principio de publicidad registral?**

La publicidad registral en su acepción Formal tiene que ver con el derecho al acceso a la información que brinda el registro, al cual podemos acudir todas las personas, ello determina que en su acepción material, la publicidad registral supone con carácter absoluto que todos conocemos la información existente en el registro. Entonces el sistema de transferencia en nuestro país, determina que quien adquiere un bien inmueble inscrito, mínimamente acuda al registro en la etapa de negociación para tener certeza de con quien se contrata cuenta con legitimidad para disponer el bien.

**8. ¿Considera usted que el sistema declarativo garantiza la oponibilidad del derecho de propiedad?**

El sistema declarativo en principio si garantiza la oponibilidad del derecho inscrito respecto de cualquier otro derecho incompatible no inscrito, sin embargo, como hemos indicado tal protección no es absoluta por cuanto en la vía judicial o arbitral, podrá evaluarse y declararse la nulidad del título inscrito, dando pase a un derecho incompatible que no habra sido inscrito en primer orden.

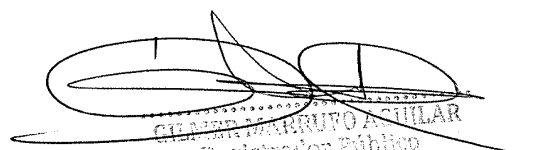


9. Si contamos con un sistema de transferencia declarativo, ¿Por qué el legislador optó por establecer el principio de publicidad registral?

La publicidad sirve para que los terceros tengan conocimiento de la información con la que cuenta el registro, y dado que existe una prevalencia del derecho inscrito frente a cualquier otro derecho incompatible no inscrito, es necesario que se ayude con un sistema al cual los terceros puedan acudir para tomar conocimiento de la situación jurídica en que se encuentra determinado inmueble respecto del cual desea contratar, de allí que la publicidad registral es necesaria para que se cumplan los demás principios.

  
75851908  
FIRMA DEL

ENTREVISTADOR

  
GILBERTO MARRUTO ACUILLAR  
Registrador Público  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

NOMBRE-DNI-FIRMA

DEL ENTREVISTADO



### ANEXO 3.-ENTREVISTAS A REGISTRADORES PÚBLICOS

**TÍTULO:** "El Sistema Nacional de transferencia de bienes inmuebles y los efectos jurídicos que genera en la preferencia registral, Lima 2018"

**Entrevistado/a:** MIRIAM RODRIGUEZ ZÚÑIGA

**Cargo:** REGISTRADORA PÚBLICA

**Institución:** ZONO REGISTRAL IX - SEDE LIMA

#### Objetivo General

Analizar los efectos jurídicos que genera el sistema nacional de transferencia de bienes inmuebles en la preferencia registral.

1. ¿Cuáles son los efectos jurídicos que genera el sistema nacional de transferencia de bienes inmuebles en la preferencia registral?

La preferencia registral entendiéndose como la prioridad registral es un principio relacionado en los registros públicos y genera jurídicos en la adquisición de bienes registrados es la seguridad jurídica, pues en si, el sistema declarativo no lo permite.

2. ¿Considera usted que el sistema de transferencia declarativo adoptado, resulta eficiente de acuerdo a la realidad y las necesidades de nuestro país?

Si, porque no contamos con un catastro pero la realidad puede cambiarse con un catastro y una inscripción constitutiva, entendiéndose convalidante como el sistema Alemán, se tendría una seguridad efectiva. Motivo mi escrito en el derecho Alemán no existe una negación de valor convalidante de los actos nulos porque nunca se suspende la protección del tercero de buena fe.

3. Si asumimos un sistema de transferencia declarativo, ¿Por qué el legislador optó por establecer el principio de prioridad registral?

La segunda es consecuencia de la primera, si la inscripción es voluntaria, la seguridad jurídica y la protección la optiene el que lo inscribe. Al ser declarativo es consensual y por lo tanto NO brinda seguridad ni protección.

**Objetivo Especifico 1**

Determinar los efectos jurídicos que genera el sistema nacional de transferencia de bienes inmuebles en el principio de buena fe registral.

4. ¿Cuáles son los efectos jurídicos que genera el sistema nacional de transferencia de bienes inmuebles en el principio de buena fe registral?

La Buena fe es un principio registral que indica que se reconoce la protección al tercero de Buena fe que actúo onerosa y diligentemente al inscribir su propiedad y mantiene su protección una vez se anule, rescinda, resuelva el del otorgante. NO se protege al tercero o al propietario que no inscribió.

5. ¿Considera usted, que el sistema de transferencia declarativo, garantiza la verdadera defensa y protección del derecho de propiedad?

NO, creo que un sistema constitutivo o de torrens seria mejor, pues se afecta a muchos adquirientes.

6. Si contamos con un sistema de transferencia declarativo, ¿Por qué el legislador optó por establecer el principio de buena fe registral?

La buena fe es un principio transversal en todo el derecho civil. La buena fe se presume y es necesaria, dando legitimidad y la certeza de los registros, pues el tercero que no conoce de las transacciones privadas podría ser engañado.

**Objetivo Especifico 2**

Identificar los efectos jurídicos que genera sistema nacional de transferencia de bienes inmuebles en el principio de publicidad registral.

7. ¿Cuáles son los efectos jurídicos que genera el sistema nacional de transferencia de bienes inmuebles en el principio de publicidad registral?

La publicidad es aquel principio que fundamenta el sistema registral en su conjunto. La publicidad registral significa que se presume sin admitirse prueba en contrario que toda persona tiene conocimiento de los inscripciones. Por ello, el sistema declarativo afecta este principio pues no permite la publicidad.

8. ¿Considera usted que el sistema declarativo garantiza la oponibilidad del derecho de propiedad?

No, existen gravámenes ocultos no registrados en tanto el sistema Declarativo; por ejemplo los bienes muebles en concreto se les entran los embargos por papelerías y en los inmuebles existen hipotecas no publicadas.

9. Si contamos con un sistema de transferencia declarativo, ¿Por qué el legislador optó por establecer el principio de publicidad registral?

Opción por establecer el principio de publicidad registral para ordenar la realidad de los bienes, todos están ordenados en partidas registrales con su historia, titularidad, gravámenes y descripción, haciéndolos conocidos para que sobre ello se realicen negocios jurídicos. Al existir una transferencia consensual todo es incierto, calculable e inseguro.



7585 19 08  
FIRMA DEL

ENTREVISTADOR



MIRIAM RODRIGUEZ ZÚNIGA  
Registrador Público  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

FIRMA-DNI- SELLO

DEL ENTREVISTADO

09448665



### ANEXO 3.-ENTREVISTAS A REGISTRADORES PÚBLICOS

**TITULO:** "El Sistema Nacional de transferencia de bienes inmuebles y los efectos jurídicos que genera en la preferencia registral, Lima 2018"

**Entrevistado/a:** *Carlos Antonio Nas Arvalo*

**Cargo:** *Registrador Público*

**Institución:** *Zona Registral IX Sede Lima*

#### Objetivo General

Analizar los efectos jurídicos que genera el sistema nacional de transferencia de bienes inmuebles en la preferencia registral.

#### 1. ¿Cuáles son los efectos jurídicos que genera el sistema nacional de transferencia de bienes inmuebles en la preferencia registral?

De acuerdo al 949° del C.C. tenemos un sistema consensual y en consecuencia la inscripción es declarativa, sujeta a nulidades civiles. Tales consecuencias son la preferencia del Tercero registral según el ART. 2014 del C.C. de buena fe y a título oneroso que adquiere el bien de quien en los registros aparece con facultades para otorgarlo mantiene su derecho si lo inscribe aun cuando este se rescinda, resuelva o comule el derecho del otorgante. Así, el ART. 2022 en el cual se oponen derechos reales sobre inmuebles y prevalece quien lo haya inscrito. Así también, el ART. 1135 que señala que ante la concurrencia de acreedores sobre un bien inmueble se prefiere al que de buena fe haya inscrito primero su título, o si no hubiera inscripción al título de fecha cierta anterior o posterior. En el plano judicial, conforme al VII pleno Consistorio se prefiere a la propiedad no inscrita siempre que ante en fecha cierta. A nivel de debate doctrinario Eynier Gonzales Barron plantea que en caso de inscripción de bienes inmuebles falsificados no puede haber Tercero de buena fe, así también con la preferencia de la inscripción, pues de lo contrario se estaría vulnerando el ART. 70 de la Constitución pues la propiedad es inviolable. Por su parte la prescripción adquisitiva juega un rol muy importante para proteger al propietario, pues incluso prima sobre la fe del registro, lo que se conoce como la prescripción contra tabula (prescripción contra la información registral).



2. ¿Considera usted que el sistema de transferencia declarativo adoptado, resulta eficiente de acuerdo a la realidad y las necesidades de nuestro país?

Dado que existe un alto porcentaje de inmuebles no registrados o que no reflejan la realidad extraregistrarial, pues el catastro presenta deficiencias y falta de actualización e integración nacional, si estoy de acuerdo con el sistema consensual con inscripción que determina legitimación, oponibilidad y preferencia registral, no obstante el grave riesgo del que adolece este sistema es narrada por Günther Gonzales Barrón por las transferencias sustentadas en documentación falsificada. También debe destacarse que en el marco del VII Pleno Carato - rio existen contradicciones, pues entre un embargo incoito y una propiedad no incoita prevalece la propiedad no incoita si presenta fecha cetero. Considero que el sistema consensual aun con estas falencias es mejor, porque aun no estamos listos para un sistema constitutivo de transferencia de bienes inmuebles.

3. Si asumimos un sistema de transferencia declarativo, ¿Por qué el legislador optó por establecer el principio de prioridad registral?

Porque bajo un sistema declarativo siempre es posible la concurrencia de derechos incompatibles, por debles nuntio y demas, y por ello se tiene todo el diosno de prebaciones a que nos hemos referido al responder la pregunta 1, pues de alguna manera expuesto por el propietario diligente.



**Objetivo Especifico 1**

Determinar los efectos jurídicos que genera el sistema nacional de transferencia de bienes inmuebles en el principio de buena fe registral.

**4. ¿Cuáles son los efectos jurídicos que genera el sistema nacional de transferencia de bienes inmuebles en el principio de buena fe registral?**

Los efectos son que todo el sistema jurídico sustenten sus efectos en un principio general del derecho fundamental que es el principio de la buena fe y además sea adquirido a título oneroso para no generar un enriquecimiento sin causa, requiriendo simultáneamente la buena fe y la onerosidad, tal y como refleja su importancia en el Art 998 del C.C. sobre la adquisición de bien mueble. "Quien de buena fe y como propietario recibe de otro la posesión de una cosa mueble adquiere el dominio aunque el enajenante carezca de facultades para hacerlo" presupone la onerosidad, tal como lo hizo notar Jorge Eugenio Castañeda al comentar el artículo equivalente del Código Civil un requisito presunto no expreso en la onerosidad y la buena fe.

**5. ¿Considera usted, que el sistema de transferencia declarativo, garantiza la verdadera defensa y protección del derecho de propiedad?**

Me remito a la respuesta de la pregunta n° 2, pues en aquella ya se trató mi posición en torno a si el sistema declarativo garantiza o no la protección de la propiedad.



6. Si contamos con un sistema de transferencia declarativo, ¿Por qué el legislador optó por establecer el principio de buena fe registral?

*Me remito a la pregunta N° 3 sobre la buena fe como principio general del derecho.*

**Objetivo Especifico 2**

Identificar los efectos jurídicos que genera sistema nacional de transferencia de bienes inmuebles influye en el principio de publicidad registral.

7. ¿Cuáles son los efectos jurídicos que genera el sistema nacional de transferencia de bienes inmuebles en el principio de publicidad registral?

*En la doctrina se discute si la publicidad registral es un principio registral o es la esencia misma del registro y presente en todos los sistemas registrales, los efectos que genera el sistema Nacional de transferencia de bienes inmuebles en el ámbito de la preferencia, buena fe y fe pública están regulado con carácter general al abordar la pregunta 7.*





8. ¿Considera usted que el sistema declarativo garantiza la oponibilidad del derecho de propiedad?

No permite la oponibilidad, es por ello que se protege al acreedor diligente que inscribió su derecho de propiedad sobre un bien inmueble. Sin embargo, en el caso de derechos de diferente naturaleza, es verisimil que embargo inscrito vs. propiedad no inscrita, en el marco del 5º y 6º plenos Constitucionales, considero que la posesión asumida no protege al crédito de persona adecuada, pues prevalece la propiedad no inscrita siempre que sea de fecha anterior.

9. Si contamos con un sistema de transferencia declarativo, ¿Por qué el legislador optó por establecer el principio de publicidad registral?

Nos remitimos a la pregunta 5: Sin publicidad registral no existiría registros públicos.

Otro mecanismo de publicidad es la posesión continua pacífica y de buena fe, que fundamenta la presunción adquisitiva de dominio.

FIRMA

DEL ENTREVISTADOR

CARLOS ANTONIO MAS AVALO

Registrador Público

Zona Registral N° IX - Sede Lima

FIRMA-DNI-SELLO

DEL ENTREVISTADO

### ANEXO 3.-ENTREVISTAS A MAGISTRADOS Y REGISTRADORES PUBLICOS

**TITULO:** "El Sistema Nacional de transferencia de bienes inmuebles y los efectos jurídicos que genera en la preferencia registral, Lima 2018"

**Entrevistado/a:**

Ronal Aliaga Paredo

**Cargo:**

Jefe Familia

**Institución:**

Corte Lima Norte.

#### Objetivo General

Analizar los efectos jurídicos que genera el sistema nacional de transferencia de bienes inmuebles en la preferencia registral

1. Para que diga, ¿Cuáles son los efectos jurídicos que genera el Sistema Nacional de transferencia de bienes inmuebles en la preferencia registral?

Si, entiendo que la prioridad es un efecto jurídico y, por tanto, es el deber y el deber de registrar, en consecuencia la prioridad registral como una garantía de dicho Derecho, frente a terceros.

2. ¿Cree usted que el Sistema de transferencia Declarativo que hemos adoptado, resulta eficiente de acuerdo a la realidad y necesidades que presenta nuestro país?

Si, porque es el todo se ve que contiene un efecto inmediato al adquirir la prioridad con la sola publicación de la compra y en un solo.



3. Si ostentamos un Sistema de transferencia Declarativo, ¿Porque el legislador opto por establecer el principio de prioridad registral?

Para asegurar el Derecho de Propiedad ante la existencia de otros derechos de gentes naturales.

**Objetivo Especifico 1**

Determinar los efectos jurídicos que genera el Sistema nacional de transferencia de bienes inmuebles en el principio de buena fe registral.

4. Para que diga, ¿Cuáles son los efectos jurídicos que genera el Sistema Nacional de transferencia de bienes inmuebles en el principio de buena fe registral?

El efecto que tiene el principio de la prioridad registral 2014 C.C. es garantizar que el tercero que adquiere una propiedad no sufra los efectos de los derechos anteriores, en tanto no se demuestre lo contrario.

5. ¿Cree usted que el Sistema de transferencia Declarativo que hemos adoptado, garantiza la verdadera defensa y protección del derecho de propiedad?

Si: Porque los actos jurídicos, se deben realizar dentro de la buena fe, el Derecho de propiedad, se encuentra protegido por el Estado. En si, otra cosa es, cuando se trata de conatos ilícitos o fraudes donde que para ello, existe necesidad, legatos y jurídicos, para asegurar dicho acto.



6. Si ostentamos un Sistema de transferencia Declarativo, ¿Porque el legislador opto por establecer el principio de buena fe registral?

No es esto contar de cero, en lo que se refiere al artículo 2014 C.O. donde se establece esta es una garantía del tercer interesado de un bien, por que se presume (para todos) como válido el dato registral y, por ende al directivo de propiedad que expone el registro correspondiente.

**Objetivo Especifico 2**

Identificar los efectos jurídicos que genera sistema nacional de transferencia de bienes inmuebles en el principio de publicidad registral

7. Para que diga, ¿Cuáles son los efectos jurídicos que genera el Sistema Nacional de transferencia de bienes inmuebles en el principio de publicidad registral?

El efecto, es conocer ante la comunidad jurídica, que la propiedad que se ostenta, y esta pueda ser oponible a los terceros de mala fe.

8. ¿Cree usted que el Sistema Declarativo permite la oponibilidad del derecho de propiedad?

Por supuesto, puesto que tanto existe una mala fe, en la adquisición como buena, el propietario tiene el derecho a la reivindicación.

9. Si ostentamos un Sistema de transferencia Declarativo, ¿Porque el legislador opto por establecer el principio de publicidad registral?

Porque queremos poder conocer el  
derecho a la propiedad frente a terceros  
de mala fe que pretenden adueñarse  
un bien. y esto no desconfiguraría  
el derecho en si de la propiedad, si que  
el propietario otorga los instrumentos  
legales (RR. 00.9)

ENTREVISTADOR

PODER JUDICIAL DEL PERU  
JOSE RONAL ALIAGA RENGIFO  
JUEZ TITULAR  
JUZGADO DE FAMILIA - LABI DE LOS OLIVOS  
ART. SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NORTE

NOMBRE-DNI-FIRMA DEL

ENTREVISTADO